



PUTUSAN

Nomor 163/PDT/2020/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

Syaiful Anwar, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat/Tanggal Lahir Tenggarong 11 Oktober 1955, Pekerjaan Pensiunan, Tempat Tinggal : di Jl. Arif Margono RT 05 RW 07 Desa Kasir Kecamatan Klojen Kabupaten/Kota Semarang (sesuai data Pembeli pada AJB No.60/2013), yang selanjutnya dirubah oleh Penggugat berdasarkan surat perbaikan gugatan tertanggal 2 Juli 2019, menjadi Tempat/Tanggal Lahir Tenggarong 11 Oktober 1955, Pekerjaan Pensiunan, Tempat Tinggal : di Jl. Arif Margono No.35 RT 05 RW 07 Desa Kasin Kecamatan Klojen Kota Malang Provinsi Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Turut Tergugat II;**

Lawan:

1. **Nurani Syamsudin**, berkedudukan di Jln. Guntur No. 887 RT 04 RW 08 Kelurahan Kota Wetan, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Penggugat;**
2. **Drs. Eli Suhaeli**, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Cibalong Kabupaten Garut tahun 2013, (sekarang bertugas di Kecamatan Samarang Kabupaten Garut) Alamat : Rumah Dinas Camat Kecamatan Samarang, Kabupaten Garut, Jalan Raya Kamojang, Kecamatan Samarang, Kabupaten Garut, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat I;**
3. **Sumpeno**, selaku Mantan Kepala Desa Karyasari Kecamatan Cibalong Kabupaten Garut, Tahun 2013, Alamat : Kp. Mekarjaya RT 03 RW 05 Desa Karyasari Kecamatan Cibalong Kabupaten



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Garut, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III semula Tergugat II**;

4. **Yudha Permana**, bertempat tinggal di Jl. Purnabakti RT 03 RW 02 Desa Cisaranten Kidul, Kecamatan Gedebage, Kabupaten Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I**;
5. **Kepala Desa Karyasari** Kecamatan Cibalong Kabupaten Garut, Alamat : Kantor Kepala Desa Karyasari Jl. Raya Mira Mare Cibalong selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat III**;
6. **Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)** Kecamatan Cibalong Kabupaten Garut, Alamat : Jalan Raya Mira Mare No.234 Cibalong, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III semula Turut Tergugat IV**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut beserta Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 163/PDT/2020/PT BDG tanggal 12 Maret 2020 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Garut Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Grt, tanggal 16 Januari 2020;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Mei 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Garut pada tanggal 22 Mei 2019 dalam Register Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Grt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 12 Januari 1986, telah terjadi jual beli sebidang tanah Persil No.5 kohir No.101 blok Pagembrongan Pameungpeuk Desa Karyamukti dengan luas 34.400 M² tanah darat milik Djadja kepada H. Syamsudin dengan No. Ajb 27/JB/1983 yang diketahui dan disahkan oleh Kepala Desa Mekar Mukti Kecamatan Pameungpeuk Kabupaten Garut ;

Halaman 2 dari 45 halaman putusan Nomor 163/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dari akta Jual Beli Tersebut diatas telah terbit C No.328 atasnama Penggugat ; **Nurani Syamsudin** (Anak Kandung H. Syamsudin) dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Jalan raya Miramareu
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Asikin
 - Sebelah Timur : Tanah milik Nunung
 - Sebelah Barat : Tanah milik AsikinSeluas 34.498 M² hasil ukur terbaru Badan Pertanahan Kab. Garut.
3. Bahwa kemudian terjadi pemekaran Wilayah (Kecamatan) sehingga objek tanah sebagaimana dijelaskan pada angka 1 (satu) dan 2 (dua) diatas sekarang berada di Wilayah Administratif Desa Karyasari Kecamatan Cibalong Kabupaten Garut ;
4. Bahwa pada tanggal 24 September 2004 telah meninggal dunia H. Syamsudin bin Dja'I dalam keadaan beragama islam ;
5. Bahwa pada tahun 2016 Penggugat berencana untuk melakukan pembayaran SPPT dan/atau PBB tanah milik H.Syamsudin (Alm) sesuai dengan C No. 328 atasnama Penggugat namun ternyata SPPT dan/atau PBB tersebut telah terblokir sejak tahun 2011 dan sudah tidak muncul lagi di desa karyasari sampai dengan pada saat itu ;
6. Bahwa pada bulan Mei 2016 Penggugat kemudian melakukan pembayaran terhadap SPPT dan/atau PBB objek tanah tersebut sehingga pembekuan/blokir terhadap objek tanah a quo telah dibuka kembali oleh Penggugat ;
7. Bahwa kemudian Penggugat mendatangi Kantor Desa Karyasari Kecamatan Cibalong untuk mengurus pembuatan Warkah objek tanah milik H. Syamsudin (alm) yang tercantum dalam C No. 328 namun **Turut Tergugat III** tidak mau mengeluarkan Warkah atas Objek tanah sebagaimana dimaksud dalam C No. 328 dengan alasan bahwa diatas lahan tersebut telah terbit AJB No.60/2013 dengan **Turut Tergugat I** sebagai Penjual dan **Turut Tergugat II** sebagai Pembeli ;
8. Bahwa AJB No.60/2013 tersebut diatas dengan objek tanah Persil No.5 Blok Cijambe Kohir No. C 328 seluas 30.000 M² dikeluarkan oleh Sdr. Eli Suhaeli sebagai PPATS Kecamatan Cibalong (**Tergugat I**) pada tahun 2013 dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Jalan Raya
 - Sebelah Timur : Tanah Yaya

Halaman 3 dari 45 halaman putusan Nomor 163/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Tanah Kandi-Ijum
 - Sebelah Barat : Tanah Iping Adang-Jana;
9. Bahwa pada tahun 2004 telah jatuh waris kepada Penggugat (Nurani Syamsudin) sebagaimana tercantum pada FATWA WARIS yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Garut dengan No : 003/PDTP/2017/PA.Grt yang menyatakan bahwa Penggugat adalah Ahli Waris dari Alm. H. Syamsudin ;
10. Bahwa objek tanah pada angka 8 tersebut diatas diketahui penggugat merupakan objek yang sama sebagaimana tercantum dalam angka 2 dengan C No. 328 persil 5 kelas II atasnama Nurani Syamsudin, sedangkan dalam riwayat tanah dan warkah untuk penerbitan AJB No.60/2013 tersebut yang diajukan oleh Sumpeno (Tergugat II) sebagai Kepala Desa Karyasari tahun 2013, diketahui Keliru dan/atau Salah dengan mencantumkan leter C No.071 persil 5 kelas II Kecamatan Cibalong ;
11. Bahwa didalam AJB N0.60/2013 tidak dicantumkan Nomor Hak Milik/HGU/HGB/Hak Pakai, tidak disertakan Surat Ukur/Gambar Situasi/ serta tidak mencantumkan bukti Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) dikarenakan bahwa pada tahun 2011 pajak objek tanah Kohir No.328 persil 5 kelas II telah dibekukan oleh dinas pajak, dan kembali diaktifkan dan dibayar pada tanggal 21 Mei 2016 oleh Penggugat (Nurani Syamsudin), sehingga membuktikan bahwa objek Tanah pada angka 5 Tersebut adalah SAMA dengan Objek Tanah dalam Angka 2 serta membuktikan bahwa jual beli objek tanah pada angka 5 tersebut diatas tidak didasari oleh SPPT dari dinas Pajak Setempat dan membuktikan bahwa Penggugat adalah pemilik hak atas objek tanah tersebut;
12. Bahwa setelah dilakukan penelusuran dan konfirmasi kepada pihak terkait melalui Musyawarah Mediasi Penyelesaian Sengketa tertanggal 16 Maret 2019 yang dihadiri Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, wakil/saksi Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III yang bertempat di Kantor Desa Karyasari Kecamatan Cibalong diperoleh fakta sebagai berikut :
- Bahwa sebelum tahun 1969 tanah kohir Np.101 persil 5 kelas II adalah milik Djaja dan berubah menjadi kohir No. 328 milik H. Syamsudin (alm);
 - Bahwa leter C dan/atau riwayat tanah yang diajukan untuk syarat penerbitan AJB 60/2013 pemohon AJB (Tergugat II) tidak sesuai dengan keterangan yang sebenarnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Turut Tergugat I (penjual) menyatakan TIDAK PERNAH MERASA MENJUAL OBJEK TANAH A QUO atau melakukan jual beli tanah sebagaimana tercantum dalam AJB NO.60/2013 ;
 - Bahwa Baik Turut Tergugat I (Penjual) dan Turut Tergugat II (Pembeli) didalam pembuatan dan penandatanganan AJB No.60/2013 diketahui TIDAK DIHADIRI LANGSUNG Oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dan/atau mengutus Kuasanya yang sah dan telah diakui oleh Tergugat I selaku Camat/PPATS yang menerbitkan AJB No.60/2013 yang tentu merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang bertentangan dengan tatacara Jual Beli Tanah atau Penerbitan dan Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah oleh PPAT;
 - Bahwa baik Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II keduanya menyatakan TIDAK PERNAH Bertemu langsung dengan Tergugat I (Camat dan/atau PPATS Cibalong) dalam proses jual beli tersebut ;
 - Bahwa proses pembuatan AJB No.60/2013 tersebut diatas hanya diwakili langsung dan di bebaskan tanggung Jawab sepenuhnya oleh saksi-saksi (makelar) atasnama YAYA dan Kepala Desa Karyasari saat itu/Tergugat II, hal tersebut telah diakui oleh Tergugat II dan Sdr. YAYA sehingga keduanya berhasil meyakinkan PPATS Cibalong untuk menerbitkan AJB No.60/2013 ;
 - Bahwa Tergugat II (Sdr. Sumpeno) selaku Mantan Kepala Desa Karyasari dan Sdr. Yaya selaku Saksi dari Turut Tergugat II saat mengurus AJB No.60/2013 juga telah mengakui kesalahannya dalam mengajukan Riwayat Tanah dan Warkah untuk penerbitan AJB NO.60/2013 yang dituangkan dalam Pernyataan tanggal 25 April 2019 sehingga data Tanah, Data Warkah, dan Data Penjual serta Pembeli yang saat ini dipegang Turut Tergugat III selaku Kepala Desa Karyasari adalah SALAH dan Tidak Sesuai Keberadaannya namun Turut Tergugat IV (Camat/PPATS Cibalong) tidak melakukan observasi atau penelitian dengan mengundang para pihak untuk diperiksa apakah terdapat Cacat Administrasi guna Pembatalan AJB tersebut diatas;
13. Bahwa Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar aturan-aturan sebagaimana diatur dalam peraturan Perundang-undangan sebagai Berikut;
- Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 165 HIR, Pasal 1868 BW, Pasal 285 RBG yang menyebutkan : "akta Autentik yaitu suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu,..."

Halaman 5 dari 45 halaman putusan Nomor 163/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pasal 38 ayat (1) menyebutkan: "Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu".
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 22 menyebutkan : Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT."

14. Bahwa atas berbagai permasalahan diatas Penggugat dan Tergugat I telah berinisiatif untuk meminta Pembatalan Jual Beli (AJB) kepada Tergugat III selaku Camat dan/atau PPATS wilayah kecamatan Cibalong Kabupaten Garut melalui Surat Permohonan Pembatalan AJB maupun melalui Lisan, namun Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV tidak melaksanakan kewajibannya meneruskan Permohonan Tersebut dengan Memanggil Pihak Terkait untuk kemudian dilakukan Penelitian Masalah guna ditentukan apakah ada Pelanggaran/Cacat Administratif atau Cacat Hukum Syarat Formil dan Materiil dalam penerbitan AJB No.60/2013. Sehingga Penggugat menilai tidak ada Itikad Baik dari Para Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan tersebut diatas ;

15. Bahwa oleh karena Objek Tanah aquo sebagaimana dijelaskan pada Angka 1 - 5 merupakan Tanah Warisan dari atasanama Pewaris H. Syamsudin (Alm) dan Penggugat sebagai Subjek hukum sekaligus Ahli Waris yang sah dan Bisa membuktikannya sebagaimana Penetapan Pengadilan Agama Garut No: 0093/Pdt.P/2017/PA.Grt maka mohon majelis hakim menyatakan bahwa Penggugat Memiliki Hak dan kepentingan dalam perkara ini sebagaimana dijelaskan Pasal 163 HIR (Pasal 283 Rbg, Pasal 1865 BW) yang berbunyi :

"barang siapa yang mengaku mempunyai hak atau mendasarkan pada sesuatu peristiwa untuk menguatkan haknya itu atau untuk menyangkal hal orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu".

16. Bahwa pasal 914 KUHPerdara menyatakan jika "seorang pewaris hanya meninggalkan satu-satunya anak yang sah satu-satunya saja, maka



terdirilah bagian mutlak itu atas setengah dari harta peninggalan, yang mana oleh si anak itu dalam pewarisan sedianya harus diperolehnya".

Sehingga mohon agar majelis hakim pemeriksa perkara memutuskan bahwa Jual Beli dan/atau AJB No.60/2013 tidak sah dan Tidak berkekuatan Hukum;

17. Bahwa oleh karena Para Tergugat, telah melakukan jual beli yang melanggar syarat dan ketentuan hukum dan terdapat cacat Yuridis tidak terpenuhinya pasal 1320 KUHPdata tentang syarat sahnya perjanjian meliputi :

- a. Adanya kesepakatan kehendak
- b. Wenang/cakap hukum.
- c. Objek / Perihal Tertentu
- d. Kausa yang diperbolehkan / Halal.

Bahwa dari keempat syarat tersebut Para Tergugat telah melanggar Syarat tentang Kausa Halal. Oleh karena telah diperoleh Fakta bawa ;

- Warkah, dan syarat-syarat dalam penerbitan AJB No.60/2013 yang diajukan oleh Tergugat II ternyata tidak sesuai atau memiliki kekurangan, karena terdapatnya kesalahan Leter C dan tidak adanya SPPT PBB terakhir objek Jual Beli aquo sebagai sayarat diterbitkannya AJB.
- Turut Tergugat I bukanlah ahli waris yang sah dari Objek Gugatan aquo karena tidak bisa membuktikan adanya hubungan keluarga dengan H. Saymsudin (alm) selaku pewaris dan pemilik objek tanah semula. Pasal 1335 menyebutkan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang Palsu atau Terlarang adalah Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum;
- Turut Tergugat I sudah menyatakan tidak pernah menjual kepada Turut Tergugat II objek tanah sebagaimana tercantum dalam AJB No.60/2013 dan tidak pernah juga menerima pembayaran uang dari Turut Tergugat II untuk pembelian objek tanah a quo ;
- Proses pembuatan AJB NO.60/2013 dibuat dan ditandatangani tidak dihadapan para pihak (Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II) secara langsung atau kuasanya yang sah sehingga melanggar : Pasal 165 HIR, Pasal 1868 BW, Pasal 285 RBG yang menyebutkan : "akta Autentik yaitu suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu,..."

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pasal 38 ayat (1) menyebutkan: "Pembuatan akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu”.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 22 menyebutkan : Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.”

Oleh karena suatu kontrak haruslah dibuat dengan maksud / alasan yang sesuai hukum yang berlaku. Sehingga tidak boleh dibuat kontrak untuk melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum, maka dari itu sudah cukup bukti untuk menyatakan Para Tergugat telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

18. Bahwa dari uraian diatas Penggugat yakni telah cukup bukti dan alasan untuk dinyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menyatakan AJB No. 60/2013 yang dikeluarkan PPATS Kecamatan Cibalong Kabupaten Garut tertanggal 6 Mei Tahun 2013 dinyatakan BATAL DEMI HUKUM

19. Bahwa oleh karena gugatan ini telah didasarkan pada bukti-bukti otentik dan kuat menurut hukum, maka bersama ini Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Garut melalui Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menyatakan putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorad*) meskipun ada *Verzet*, *Banding* maupun *Kasasi* ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Garut agar memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk Seluruhnya ;
2. Menyatakan tergugat I, dan Tergugat II, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 60/2013 tanggal 6 Mei 2013 Batal Demi Hukum atau tidak memiliki kekuatan Hukum ;
4. Memerintahkan Turut Tergugat IV untuk mencabut dan membatalkan Akta Jual Beli No.60/2013 tertanggal 6 Mei 2013 dan mengembalikan keadaan



objek tanah tersebut ke keadaan semula sesuai C No. 328 atasnama Nurani Syamsudin;

5. Menyatakan dan memerintahkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun ada *Verzet*, *Banding* maupun *Kasasi* ;
6. Menetapkan biaya perkara menurut ketentuan yang berlaku;

SUBSIDAIR

Apabila majelis hakim memeriksa perkara berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex Aequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat I pada prinsipnya menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam Gugatannya, baik dalam dalil posita maupun dalam Petitumnya dan menolak seluruh tuntutan, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas;
2. Bahwa sebelum Tergugat I menyampaikan Jawaban dalam Pokok Perkara, terlebih dahulu akan menyampaikan Eksepsi terhadap gugatan, oleh karena itu mohon Majelis Hakim berkenan menerima, mempertimbangkan dan mengabulkan eksepsi berikut;
3. **GUGATAN MELANGGAR KEWENANGAN ABSOLUT (*EXEPTIE DECLINATOIR* ATAU *ABSOLUTE COMPETENCY*);**

Bahwa terkait dengan gugatan Penggugat tertanggal 22 Mei 2019, Gugatan Penggugat bukan merupakan kewenangan *absolut* dari Pengadilan Negeri. Oleh karena itu Gugatan Penggugat yang demikian harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

ALASAN HUKUMNYA :

- 3.1. **Pertama**, jelas tak terbantahkan bahwa dalam gugatan Penggugat pada poin 9, poin 15 dan poin 16 menjelaskan mengenai fatwa waris dan haknya mendapatkan atas setengah dari harta peninggalan H. Syamsudin (Alm);

Kedua, faktanya Turut Tergugat I berdasarkan data fisik dan data yuridis memperoleh objek tersebut dari Hibah ayahnya semasa hidupnya yakni H. Syamsudin, sehingga dapat disimpulkan bahwa Turut Tergugat I dengan Penggugat adalah adik kakak;



Ketiga, sehingga dapat disimpulkan antara Penggugat dengan Turut Tergugat I ada sengketa di antara para ahli waris mengenai tanah tersebut, yang mana Penggugat merasa sebagai ahli waris berhak atas tanah tersebut sedangkan Turut Tergugat I mendapatkan tanah tersebut semasa hidup H. Syamsudin dengan cara pemberian hibah;

Lebih lanjut lagi, bahwa mengenai kewenangan yang menyangkut kekuasaan mutlak untuk mengadili perkara sengketa waris maupun hibah, hanya bisa diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Agama. Dalam istilah lain disebut "*Atribut Van Rechtsmacht*". Sebagaimana dalam Pasal 49 Undang-undang Nomor 3 tahun 2006 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, yang menjadi kewenangan absolute Pengadilan Agama adalah:

Pasal 49

Menerima, memeriksa, mengadili dan memutus serta menyelesaikan perkara antara orang-orang yang beragama Islam dalam bidang:

- a. *Perkawinan;*
- b. *Waris;*
- c. *Wasiat;*
- d. *Hibah;*
- e. *Wakaf;*
- f. *Zakat;*
- g. *Infaq Shadaqoh;*
- h. *Ekonomi Syari'ah.*

Sehingga jelas bahwa Gugatan Penggugat tersebut telah melanggar Kewenangan Absolut suatu peradilan.

- 3.2. Bahwa mengenai eksepsi kewenangan absolute diatur dalam Pasal 134 HIR/ 160 RBG yang berbunyi bahwa :

"apabila persengketaan itu adalah suatu perkara yang tidak termasuk wewenang pengadilan negeri untuk mengadilinya, maka pada setiap saat dalam pemeriksaan perkara itu tergugat dapat mengajukan tangkisan supaya pengadilan negeri menyatakan tidak berwenang mengadili perkara itu dan pengadilan negeri karena jabatannya harus pula menyatakan bahwa tidak berwenang mengadili perkara itu."

Dengan demikian jelas bahwa masing-masing lingkungan peradilan mempunyai bidang yurisdiksi tertentu dan mengenai sengketa ahli



waris maupun hibah jelas bukan merupakan kewenangan pada Pengadilan Negeri akan tetapi menjadi kewenangan pada Pengadilan Agama. Oleh karena itu, suatu gugatan harus tepat diajukan kepada salah satu lingkungan sesuai dengan bidang hukum yang diperkarakan. Apabali batas yurisdiksi dilanggar maka akan mengakibatkan gugatan menjadi cacat dan peradilan yang menerima akan menyatakan diri TIDAK BERWENANG MENGADILI.

4. **GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT (*EXCEPTIO ERROR IN PERSONA*);**

Bahwa dalam gugatannya tertanggal 22 Mei 2019 penggugat telah keliru dan salah sasaran dalam mengkualifikasikan pihak (*subjectum litis*) dalam gugatan. Oleh karena itu Gugatan Penggugat yang demikian harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

ALASAN HUKUMNYA :

4.1. Bahwa dalam gugatannya Penggugat telah menarik dan mendudukan Tergugat I dalam Kedudukannya sebagai orang pribadi terkait penerbitan AJB No. 60 Tahun 2013. Bahwa seharusnya dalam perkara *aquo* perbuatan hukum Tergugat dalam penerbitan AJB No. 60 Tahun 2013 haruslah dipandang sebagai suatu perbuatan hukum yang merupakan bagian dari fungsi dan kewenangannya terkait pelaksanaan administrasi pertanahan dalam kedudukan sebagai Pejabat Umum/PPATs pada waktu penerbitan AJB tersebut bukan sebagai pribadi Tergugat I.

Bahwa berdasarkan dalil/argumentasi diatas dengan ditariknya dan didukannya Tergugat I sebagai orang pribadi dalam perkara *aquo* adalah suatu "*gemis aanhoeda nigheid*" (kekeliruan subjek hukum yang ditarik sebagai Tergugat) maka sudah sepantasnya gugatan Penggugat harus dinyatakan sebagai gugatan yang salah sasaran. Hal tersebut sejalan dengan beberapa putusan Mahkamah Agung RI yang menjadi *landmark decision* sebagai berikut:

Putusan MA-RI No. 1004.K/Sip/1974, tanggal 27 Oktober 1977:

"Karena Pemerintah Kelurahan Krajan digugat dalam kedudukannya selaku Aparat Pemerintah Pusat, gugatan seharusnya ditujukan kepada Pemerintah RI. qq. Departemen Dalam Negeri qq. Gubernur Jawa Tengah qq. Pemerintah Kelurahan Kranjan."



Putusan MA-RI No.601.K/Sip/1975, tanggal 20 April 1977:

"Gugatan penggugat tidak dapat diterima, karena dalam surat gugatan tergugat digugat secara pribadi, padahal dalam dalil gugatannya disebutkan Tergugat sebagai pengurus yayasan yang menjual rumah-rumah milik yayasan; seharusnya Tergugat digugat sebagai pengurus yayasan."

Dengan demikian jelas kekeliruan dalam menentukan kualifikasi pihak-pihak yang akan ditarik kedalam perkara dan ditariknya/didukannya Tergugat I sebagai orang pribadi dalam perkara *aquo* adalah suatu "*gemis aanhoeda nigheid*" (kekeliruan subjek hukum yang ditarik sebagai Tergugat), yang harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

5. **PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HAK DALAM MENGAJUKAN GUGATAN (*EXCEPTIO PERSONA STANDI IN JUDICIO*);**

Bahwa terkait dengan gugatan Penggugat tertanggal 22 Mei 2019, Penggugat tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan di depan Pengadilan. Oleh karena itu Gugatan Penggugat yang demikian harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

ALASAN HUKUMNYA :

5.1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan *a quo* dengan dasar sebagai ahli waris dari Alm. H. Syamsudin sebagaimana tertuang dalam fatwa waris yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Garut dengan No. 003/Pdt.P/2017/PA.Grt, yang kemudian Penggugat merasa mendapatkan bagian *Legitime Portie* (LP/Hak Mutlak) atas setengah dari harta peninggalannya;

Namun faktanya, jauh sebelum penetapan fatwa waris yang dimintakan oleh Penggugat pada tahun 2017 kepada Pengadilan Agama Garut dan 2 (dua) tahun sebelum H. Syamsudin meninggal dunia atau sekitar pada tanggal 8 Mei 2002, Turut Tergugat I telah mendapatkan tanah tersebut dengan cara mendapat hibah dari H. Syamsudin selaku ayahnya hal tersebut sebagaimana tertuang dalam surat pernyataan yang di tandatangani oleh H. Syamsudin sendiri pada tanggal 8 Mei 2002 dan di saksi oleh beberapa ahli waris lainnya;



5.2. Sehingga jelas dengan adanya surat pernyataan penyerahan harta dari H. Syamsudin kepada Turut Tergugat I semasa hidupnya, tanah tersebut bukan termasuk harta peninggalan waris dari Alm. H. Syamsudin dan telah menjadi hak milik dari Turut Tergugat I, oleh karenanya Penggugat tidak memiliki hak untuk mengajukan suatu gugatan terhadap Pengadilan (*legal stnding*) atas tanah tersebut;

6. **GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)**;

Bahwa terkait dengan gugatan Penggugat tertanggal 22 Mei 2019, Penggugat kurang teliti dalam hal menarik pihak, karena terdapat pihak-pihak yang berhak sebagai ahli waris dari Alm. H. Syamsudin lainnya tidak diduduki sebagai pihak. Oleh karena itu Gugatan Penggugat yang demikian harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

ALASAN HUKUMNYA :

6.1. Bahwa jelas dan tak terbantahkan dalam dalil gugatannya Penggugat pada poin 9, dan poin 15 pada intinya mendalilkan mengenai Penggugat merupakan ahli waris dari Alm. H. Syamsudin berdasarkan fatwa waris yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Garut dengan No. 003/Pdt.P/2017/PA.Grt, kemudian Penggugat dalam poin 16 gugatannya mempertegas dirinya sebagai anak tunggal sebagaimana disebutkan dalam pasal 914 KUHPerdara dan mendapatkan bagian *Legitime Portie* (LP/Hak Mutlak) atas setengah dari harta peninggalannya adalah merupakan dalil yang keliru dan terdapat informasi yang menyesatkan (*vide* : Gugatan Penggugat poin 9, poin 15 dan poin 16).

Pertama, seandainya benar (*quad non*) Penggugat merupakan anak perempuan tunggal, maka berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku dan menjadi dasar hakim pada Pengadilan Agama, anak perempuan tidak akan menjadi ahli waris tunggal hal tersebut sejalan dengan Pasal 176 Kompilasi Hukum Islam (Instruksi Presiden No. 1 Tahun 1991), yang menyebutkan sebagai berikut :

Pasal 176

"Anak perempuan bila hanya seorang ia mendapat separoh bagian, bila dua orang atau lebih mereka bersama-sama mendapat dua pertiga bagian, dan apabila anak perempuan bersama-sama"



dengan anak laki-laki, maka bagian anak laki-laki adalah dua berbanding satu dengan anak perempuan."

Pengaturan hak waris dalam pasal 176 KHI tersebut sebagaimana dikutip di atas sesuai dengan ketentuan QS An-Nisa' (4): 11 yang berbunyi :

"Bagian anak lelaki sama dengan bagian dua anak perempuan; dan jika anak itu semuanya perempuan lebih dari dua, maka bagi mereka dua pertiga dari harta yang ditinggalkan."

Kedua, berdsarkan informasi yang Turut Tergugat II peroleh ditemukan fakta Alm. H. Syamsudin pernah beberapa kali menikah dan menjelang wafatnya H. Syamsudin meninggalkan 4 orang Istri serta memiliki beberapa orang anak yang jumlahnya mencapai 27 (dua puluh tujuh) orang anak dan bukan anak tunggal sebagaimana disebutkan Penggugat, yang mana faktanya Turut Tergugat I merupakan kakak seayah sekaligus ahli waris lainnya dari Alm. H. Syamsudin;

- 6.2. Dengan demikian masih banyak ahli waris dari Alm. H. Syamsudin lainnya yang tidak didudukan sebagai pihak oleh Penggugat, maka terhadap gugatan yang demikian harus tidak dapat diterima. Hal tersebut sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung tanggal 22 Maret 1982 Nomor : 2438/K/Sip/1980, yang mengandung kaidah hukum sabagai berikut :

"Gugatan harus tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara"

Oleh karena masih ada pihak lain yang seharusnya dijadikan sebagai pihak baik bersama sama sebagai Penggugat maupun didudukan sebagai Tergugat/Turut Tergugat oleh Penggugat atau dengan kata lain pihak yang ditarik dan didudukan sebagai Penggugat atau Tergugat/Turut Tergugat oleh Penggugat tidaklah lengkap (*ex juri terti*), yang berakibat sengketa yang dipersoalkan tidak akan dapat diselesaikan secara tuntas karena ada kekurangan pihak dalam gugatan. Maka konstruksi gugatan Penggugat yang demikian mengandung cacat formil *plurium litis consortium*, yang harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).



Dengan demikian mohon agar Majelis Hakim menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan menyatakan : **GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD);**

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam eksepsi secara mutatis muntandis mohon dianggap terulang kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Jawaban ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata-nyata tidak bertentangan dengan dalil serta pendirian Tergugat I;
3. Bahwa Tergugat I tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan/ditujukan dengan diri Tergugat I;
4. Bahwa terkait apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya pada poin 1 s/d poin 7, akan Tergugat I tanggap sebagai berikut :
 - 4.1. Bahwa perlu Tergugat I Tegaskan sebelumnya, bahwa kedudukan Tergugat I dalam perkara *a quo* adalah sebagai PPATs yang dahulu menjabat di Kecamatan Cibalong, sehingga Tergugat I hanya mengetahui mengenai proses jual-beli yang dilakukan oleh Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II melalui riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah berdasarkan data fisik dan data yuridis saja;
 - 4.2. Bahwa berdasarkan riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah berdasarkan data fisik dan data yuridis yang Tergugat I telah, tanah yang menjadi objek sengketa tidak pernah keluar letter C atas nama Penggugat, melainkan berdasarkan data terakhir sebelum dibuatkan AJB letter C tersebut atas nama Turut Tergugat I;
 - 4.3. Bahwa berdasar data fisik dan data yuridis yang Tergugat I telaah tidak pernah ada riwayat mengenai SPPT dan Atau PBB tanah tersebut terblokir;
 - 4.4. Bahwa benar Tergugat I karena jabatannya sebagai PPATs Kecamatan Cibalong pada tahun 2013 pernah membuatkan AJB No. 60/2013 terhadap objek tanah dengan persil No. 5 Blok Cijambe Kohir Nomor C 328, dengan berpedoman kepada tata cara dan aturan-aturan terkait dengan pendaftaran tanah secara administrasi



yang diatur oleh hukum positif dan setelah semuanya memenuhi aturan kemudian Tergugat I membuatnya kedalam AJB;

5. Bahwa terkait dalil Penggugat pada Poin 9 meskipun tidak terkait/ditujukan langsung kepada diri Tergugat I, akan tetapi dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang keliru dan terdapat informasi yang menyesatkan sehingga akan Tergugat I tanggap sebagai berikut :

- 5.1. Bahwa jelas anak perempuan tidak akan menjadi ahli waris tunggal hal tersebut sejalan dengan Pasal 176 Kompilasi Hukum Islam (Instruksi Presiden No. 1 Tahun 1991), yang menyebutkan sebagai berikut :

Pasal 176

“Anak perempuan bila hanya seorang ia mendapat separoh bagian, bila dua orang atau lebih mereka bersama-sama mendapat dua pertiga bagian, dan apabila anak perempuan bersama-sama dengan anak laki-laki, maka bagian anak laki-laki adalah dua berbanding satu dengan anak perempuan.”

- 5.2. Bahwa lebih jauhnya lagi ditemukan fakta Alm. H. Syamsudin pernah beberapa kali menikah dan menjelang wafatnya H. Syamsudin meninggalkan 4 orang Istri serta memiliki beberapa orang anak yang jumlahnya mencapai 27 (dua puluh tujuh) orang anak dan bukan anak tunggal sebagaimana disebutkan Penggugat, yang mana faktanya Turut Tergugat I merupakan kakak seayah sekaligus ahli waris lainnya dari Alm. H. Syamsudin;
- 5.3. Dengan demikian Tergugat I meragukan mengenai isi dari fatwa waris yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Garut dengan No. 003/Pdt.P/2017/PA.Grt, karena Tergugat I meyakini Penggugat dalam mengajukan Permohonan Penetapan Ahli Waris yang diajukan di Pengadilan Agama Garut tanpa didasari oleh data-data yang benar sehingga putusan/fatwa waris yang ditetapkan oleh Pengadilan Agama Garut keliru dan tidak dapat dijadikan suatu acuan dalam pembagian harta warisan H. Syamsudin;
6. Bahwa terkait apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya pada poin 12, akan Tergugat I tanggap sebagai berikut :
- 6.1. Bahwa memang benar terkait adanya musyawarah yang bertempat di Kantor Desa Karyasari Kecamatan Cibalong;



6.2. Bahwa terkait diperoleh fakta sebagaimana disebutkan oleh Penggugat adalah tidak benar, karena :

- Berdasarkan riwayat tanah dan alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah berdasarkan data fisik dan data yuridis, ditemukan fakta bahwa tanah tersebut merupakan tanah milik Turut Tergugat I yang diperoleh dari H. Syamsudin, yang mana semasa hidupnya H. Syamsudin telah menghibahkan tanah tersebut kepada Turut Tergugat I sebagaimana tertuang dalam surat pernyataan yang di tandatangani sendiri oleh H. Syamsudin pada tanggal 8 Mei 2002;
- Bahwa inisiatif jual-beli datang dari para pihak dengan mendatangi Tergugat I selaku PPATs Kecamatan Cibalong yang saat itu, yang mana pada saat itu diwakilkan kepada kuasanya masing-masing;
- Bahwa Tergugat I telah meminta kepada kuasanya masing-masing untuk dihadirkan para pihak, namun para pihak tidak dapat hadir dan membuat pernyataan yang menyatakan bahwa betul yang menandatangani Akta Jual Beli tersebut adalah Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
- Bahwa dengan berpedoman pada Pasal 101 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa *Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis*. Maka dengan pemberian kuasa secara tertulis dan adanya pernyataan yang menyatakan bahwa betul yang menandatangani Akta Jual Beli tersebut adalah Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dapat dibuatkan AJB;

7. Bahwa terkait apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya pada poin 13, akan Tergugat Ianggapi sebagai berikut :

7.1. Bahwa perlu Tergugat I TEGASKAN kemabali inisiatif jual-beli datang dari para pihak dengan mendatangi Tergugat I selaku PPATs Kecamatan Cibalong yang saat itu, yang mana pada saat itu diwakilkan kepada kuasanya masing-masing;



- 7.2. Bahwa Tergugat I telah meminta kepada kuasanya masing-masing untuk dihadirkan para pihak, namun para pihak tidak dapat hadir dan membuat pernyataan yang menyatakan bahwa betul yang menandatangani Akta Jual Beli tersebut adalah Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
- 7.3. Bahwa dengan berpedoman pada Pasal 101 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa *Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis*. Maka dengan pemberian kuasa secara tertulis dan adanya pernyataan yang menyatakan bahwa betul yang menandatangani Akta Jual Beli tersebut adalah Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dapat dibuatkan AJB;
- Dengan demikian tidak ada alasan untuk Tergugat I menolak pembuatan AJB apabila berdasarkan data fisik dan data yuridis telah sesuai dengan ketentuan, sehingga dibuatkanlah AJB No. 60/2013 terhadap objek tanah dengan persil No. 5 Blok Cijambe Kohir Nomor C 328 antara Turut Tergugat I selaku Penjual dan Turut Tergugat II selaku Pembeli;
- 7.4. Bahwa perlu Tergugat I jelaskan juga, Penggugat dalam proses jual beli tidak memiliki kapasitas apapun karena berdasarkan data fisik dan data yuridis, tanah tersebut adalah milik Turut Tergugat I berdasarkan pemberian hibah dari H. Syamsudin pada tahun 2002 dan secara formal jual-beli antara Turut Tergugat I sebagai penjual dengan Turut Tergugat II sebagai pembeli adalah sah, Sehingga apa yang didalilkan oleh Penggugat pada poin 13 gugatannya adalah dalil yang keliru dan tidak memiliki kapasitas apapun dalam proses jual belinya karena bukan pihak penjual dan pembeli;
8. Bahwa Tidak Benar terkait apa yang didalilkan oleh Penggugat pada Poin 14 yang pada intinya menyatakan atas berbagai permasalahan diatas Pengguga dan Tergugat I telah berinisiatif untuk meminta pembatalan AJB kepada Tergugat III selaku camat dan/atau PPATs wilayah Kecamatan Cibalong Kabupaten Garut, faktanya Tergugat I tidak pernah memiliki inisiatif bersama Penggugat untuk meminta pembatalan karena segala



sesuatunya diserahkan kepada pihak penjual dan pembeli yang sangat berkepentingan atas tanah teresbut. Dan seandainya pihak penjual maupun pembeli ingin membatalkan proses jual-beli tersebut pun, itu tidak diproses oleh Tergugat I karena sudah bukan wewenangnya lagi;

Dan perlu Tergugat I sampaikan, jelas dalam Gugatan Penggugat tertanggal 22 Mei 2019 mengenai pihak Tergugat hanya sampai Tergugat II, akan tetapi jelas dalam gugatannya pada poin 14 Penggugat dengan jelas dan tegas menyebutkan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak melaksanakan kewajibannya meneruskan permohonan, sehingga Tergugat I bingung dengan siapa yang dimaksud Tergugat III dan Tergugat IV padahal dalam gugatan tidak ada yang demikian;

9. Bahwa terkait apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya pada poin 17 s/d poin 18, akan Tergugat Ianggapi sebagai berikut :

9.1. Bahwa Tergugat I menolak terkait apa yang didalilkan oleh Penggugat mengenai Para Tergugat *in casu* Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan jual beli yang melanggar syarat dan ketentuan hukum, karena jelas yang melakukan jual beli adalah Turut Tergugat I selaku Penjual dengan Turut Tergugat II selaku Pembeli;

Sehingga dalam proses jual beli tersebut, kedudukan Tergugat I pada saat itu adalah karena jabatannya hanya memproses mengenai pembuatan Akta Jual Belinya saja bukan sebagai Penjual maupun Pembeli;

9.2. Bahwa Penggugat yang mendalilkan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan jual beli yang melanggar syarat dan ketentuan hukum tidak terpenuhinya Pasal 1320 KUHPerdara adalah salah dan keliru dalam menerapkan dasar hukum karena jelas Tergugat I tidak melakukan perikatan hubungan jual beli dengan Tergugat II, sehingga Penggugat menghasilkan kesimpulan yang salah dan keliru pula dalam mengklasifikasikan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II;

Karena Penggugat salah dan keliru dalam menerapkan dasar hukum terhadap Tergugat I, maka Tergugat I tidak akan menanggapi lebih jauh sangkaan Penggugat terhadap perbuatan Tergugat I yang melakukan jual beli yang melanggar syarat dan ketentuan hukum tidak terpenuhinya Pasal 1320 KUHPerdara;

9.3. Bahwa perlu Tergugat I tegaskan sekali lagi mengenai prosedur pembuatan AJB telah sesuai prosedur sebagaimana Pasal 101 ayat



(1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa *Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis*. Maka dengan pemberian kuasa secara tertulis dan adanya pernyataan yang menyatakan bahwa betul yang menandatangani Akta Jual Beli tersebut adalah Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dapat dibuatkan AJB;

Dengan demikian tidak ada alasan untuk Tergugat I menolak pembuatan AJB apabila berdasarkan data fisik dan data yuridis telah sesuai dengan ketentuan, sehingga dibuatkanlah AJB No. 60/2013 terhadap objek tanah dengan persil No. 5 Blok Cijambe Kohir Nomor C 328 antara Turut Tergugat I selaku Penjual dan Turut Tergugat II selaku Pembeli;

9.4. Tergugat I merasa bingung dengan dalil Penggugat pada poin 18 yang menyatakan telah cukup bukti dan alasan Para Tergugat *in casu* Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum akan tetapi dasar yang digunakan adalah perbuatan jual-beli para Tergugat dengan menggugurkan pasal 1320 KUHPerdara yang jelas-jelas pasal tersebut mengatur mengenai suatu sahnya perjanjian, padahal pasal yang mengatur mengenai Perbuatan Melawan Hukum adalah pasal 1365 KUHPerdara;

10. Bahwa tuntutan Penggugat pada poin 19 dalam gugatannya yang meminta permohonan putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*), adalah tidak berdasar untuk dikabulkan dan dalil yang demikian harus ditolak;

ALASAN HUKUMNYA :

8.1. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangatlah tidak benar dan harus di tolak, karena pada dasarnya putusan serta merta tidak dapat dilaksanakan karena akan menimbulkan ketidakpastian hukum, sebagaimana dinyatakan oleh M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata" (Hal 898), bahwa "*menurut subekti, praktik penerapan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu (putusan serta merta), telah mendatangkan kesulitan dan memusingkan para hakim. satu segi Undang-Undang telah memberi wewenang kepada hakim untuk menjatuhkan putusan yang seperti*



itu meskipun dengan syarat-syarat yang sangat terbatas. Pada sisi lain, pengabulan dan pelaksanaan putusan tersebut selalu berhadapan dengan ketidakpastian, karena potensial kemungkinan besar putusan itu akan dibatalkan pada tingkat banding atau kasasi”.

- 8.2. Bahwa selain itu telah jelas dan tak terbantahkan dalil-dalil Penggugat tidak didasarkan atas bukti-bukti otentik yang diakui kebenarannya, yang merupakan syarat utama dikabulkannya Putusan Serta Merta sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, yang menerangkan sebagai berikut : “..... maka pengadilan negeri itu boleh memerintahkan supaya putusan hakim itu dijalankan dahulu, jika ada surat yang sah, suatu surat tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan putusan hakim yang sudah menjadi tetap, demikian pula jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagi pula didalam perselisihan tentang hak milik.”;

Lebih jauhnya lagi, dalam Pasal 191 ayat (1) Reglement Voor de Buitengewesten (RBG), yang menerangkan sebagai berikut : “Pengadilan negeri dapat memerintahkan pelaksan putusannya meskipun ada perlawanan atau banding jika ada bukti yang otentik atau ada surat yang ditulis dengan tangan yang menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau karena sebelumnya sudah ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, begitu juga jika ada suatu tuntutan sebagian yang dikabulkan atau juga mengenai sengketa tentang hak besit (KUHperd. 548 dst.; Rv. 53 dst.)”;

Kemudian hal tersebut di pertegas dalam butir 4 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uit voerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, yang menerangkan sebagai berikut : “Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi



dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.

- b. Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.*
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.*
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.*
- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.*
- f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.*
- g. pokok sengketa mengenai bezitsrecht.*

8.3. Bahwa faktanya gugatan *a quo* tidak didasari oleh bukti-bukti otentik yang diakui kebenarannya dan dalam memohon Putusan Serta Merta Penggugat juga tidak membuktikan adanya kesanggupan untuk memberikan jaminan yang cukup untuk menjamin tidak timbulnya kerugian Para Tergugat apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan serta merta tersebut, sehingga jelas hal tersebut tidak memenuhi ketentuan sebagaimana disebutkan dalam butir 7 Surat Edaran Mahkamah Agung RI no. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uit voerbaar bij voorraad*) dan Provisionil jo Surat Edaran Mahkamah Agung RI no. 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uit voerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, yang berbunyi sebagai berikut :

....., sekali lagi ditegaskan agar majelis hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 tentang putusan serta merta (uit voerbaar bij voerraad) harus disertai penetapan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan:

“adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan serta merta.”;

11. Bahwa oleh karena Tergugat I menolak dan menyangkal dalil-dalil Gugatan Penggugat, maka Penggugat wajib membuktikan dalil-dalilnya tersebut;

Bahwa, berdasarkan dalil-dalil dan segala apa yang telah dikemukakan serta diuraikan oleh Tergugat tersebut diatas, maka adalah beralasan dan berdasarkan hukum Tergugat memohon agar kiranya Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara *a quo*, untuk kiranya berkenan memutuskan :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat adalah tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU :

Apabila YTH. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Garut yang Memeriksa dan Mengadili Perkara Perdata ini berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan hukum yang berlaku (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Turut Tergugat I hanya akan menjawab beberapa poin yang ada dalam Gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat pada Poin nomor 12 dan perlu diketahui bahwa kronologis sebagai berikut :
 - a. Bahwa perlu diketahui Turut Tergugat I mendapatkan Surat Hibah dari Alm. H. Syamsudin sebagai pemilik objek A Quo berdasarkan AJB nomor 27/JB/1983 yang berlokasi di Blok Pagembrongan Pameungpeuk, Desa Karyamukti dengan luas objek sebesar



34.400 M², akan tetapi Surat Hibah tersebut tidak didaftarkan di Desa dan Kecamatan tempat objek tersebut berada.

- b. Bahwa Turut Tergugat I pernah mencoba untuk menjual Objek A Quo tersebut melalui seorang pelantara yang bernama Saiful Bahri.
- c. Bahwa pada suatu ketika Sdr. Saiful Bahri memberitahukan kepada Turut Tergugat I yang memberitahukan Bahwa Objek tanah tersebut akan ada Pembeli, dengan syarat Surat-surat tanah harus selesai.
- d. Bahwa Sdr. Saiful Bahri dan Tergugat II mendatangi Turut Tergugat I di Bandung dengan membawa AJB yang sudah dibuat, dan menyuruh saya menandatangani AJB Nomor 60/2013, dengan alasan untuk membereskan surat-surat tanah tersebut serta apabila sudah selesai akan dibayar kepada Turut Tergugat I.
- e. Bahwa Turut Tergugat I menandatangani AJB tersebut di sebuah rumah makan yang terletak di sekitaran Cileunyi.
- f. Bahwa sekitar 1 minggu kemudian, Turut Tergugat I menghubungi Sdr. Saiful Bahri dan menanyakan Perihal Jual Beli serta Uang hasil Jual-Beli tersebut, Tetapi Sdr. Saiful Bahri Menjawab bahwa Jual-Beli tersebut BATAL dikarenakan belum sepakat harga dan Sdr. Saiful Bahri menjamin AJB tersebut aman.
- g. Bahwa oleh karena itu Turut Tergugat I merasa Jual-beli tersebut GAGAL dan tidak menerima Uang hasil Jual-beli.
- h. Bahwa sekitar tahun 2016 Turut Tergugat terkejut karena Objek tersebut telah Muncul 3 buah AJB, yang dimana kesemuanya Penjual dalam AJB-AJB tersebut adalah Turut Tergugat I, sedangkan Turut Tergugat 1 TIDAK PERNAH MENJUAL OBJEK tersebut kepada siapapun.
- i. Bahwa AJB-AJB tersebut adalah sebagai berikut :
 - AJB Nomor 60/2013 atas nama Saiful Anwar
 - AJB Nomor 61/2013 atas nama Yaya
 - AJB Nomor 76/2014 atas nama Iwa Karniwa
- j. Bahwa setelah permasalahan ini muncul, Penggugat memohon untuk di Mediasi yang dilaksanakan di Desa, dan dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Perwakilan Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, serta para saksi-saksi.



- k. Bahwa hasil dari mediasi tersebut Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat III serta pemilik AJB Nomor 61/2013 atas nama YAYA dan pemilik AJB Nomor 76/2014 yang diwakili Kuasa Hukumnya Mengakui Adanya Kesalahan Dalam Proses Jual-beli tersebut dan Pemilik AJB no 61/2013 dan AJB no 76/2014 SETUJU MEMBATALKAN serta telah menyerahkan AJB asli kepada Desa.
- l. Bahwa benar dalam AJB No. 60/2013 , Turut Tergugat I (dimana disebut sebagai penjual) dan Turut Tergugat II (dimana disebut sebagai pembeli) BELUM PERNAH BERTEMU sebelumnya baik dalam proses jual-beli maupun sebelum proses jual beli serta tidak pernah saling mengenal satu sama lain.
- m. Bahwa benar Turut Tergugat I (dimana disebut sebagai penjual) tidak pernah bertemu dengan Tergugat I (dimana disebut sebagai PPATS) dalam pembuatan AJB no. 60/2013, sehingga Turut Tergugat I tidak mendapatkan Klarifikasi dari Tergugat I tentang Jual-beli tersebut, bahkan Turut Tergugat I tidak mengetahui letak Kantor PPATS berada dimana.
- n. Bahwa Turut Tergugat I BELUM PERNAH MENERIMA UANG atas pembayaran Jual beli Tanah yang menjadi AJB No 60/2013, AJB No. 61/2013 dan AJB No 76/2014, serta tidak pernah bertemu dengan Pihak-pihak tersebut sebelumnya.

Maka berdasarkan uraian Turut Tergugat I tersebut diatas, dengan ini Turut Tergugat I memohon dengan Hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menerima Jawaban yang diajukan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 60/2013 Batal Demi Hukum;
3. Menetapkan membayar biaya Perkara yang timbul menurut ketentuan yang berlaku;

Jika Majelis Hakim Yang Mulia, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil – adil nya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat II pada prinsipnya menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam Gugatannya, baik dalam posita maupun dalil dalam Petitumnya dan menolak seluruh tuntutan, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas;
2. Bahwa sebelum Turut Tergugat II menyampaikan Jawaban dalam Pokok Perkara, terlebih dahulu akan menyampaikan Eksepsi, oleh karena itu mohon Majelis Hakim berkenan menerima, mempertimbangkan dan mengabulkan Eksepsi tersebut;
3. **GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT (*EXCEPTIO ERROR IN PERSONA*);**

Bahwa dalam gugatannya tertanggal 22 Mei 2019 penggugat telah keliru dan salah sasaran dalam mengkualifikasikan pihak (*subjectum litis*) dalam gugatan. Oleh karena itu Gugatan Penggugat yang demikian harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

ALASAN HUKUMNYA:

- 3.1. **Pertama**, bahwa dalam gugatannya Penggugat telah menarik dan menentukan pihak-pihak sebagai berikut: (1) Drs. Eli Suhaeli sebagai Tergugat I, (2) Sumpeno sebagai Tergugat II, (3) Yudha Permana sebagai Turut Tergugat I dan (4) Syaiful Anwar sebagai Turut Tergugat II. Bahwa kontruksi hukum dalam mengkualifikasikan pihak yang demikian adalah kontruksi hukum yang salah dan keliru, dihubungkan dengan apa yang dituntut oleh Penggugat dalam gugatannya merupakan pembatalan Akta Jual Beli (AJB) No. 60 Tahun 2013 yang mana dalam AJB Tersebut disebutkan Sdr. Yudha Permana *in casu* Turut Tergugat I sebagai Pihak Penjual dan Sdr. Syaiful Anwar *in casu* Turut Tergugat II sebagai Pihak Pembeli.
- 3.2. Bahwa dalam merumuskan suatu gugatan diperlukan kehati-hatian dan kecermatan untuk menentukan kualifikasi pihak-pihak yang akan ditarik kedalam perkara, siapa yang seharusnya menurut hukum duduk sebagai Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat. Ketidakcermatan dalam menentukan para pihak dalam sebuah gugatan, maka akan menyebabkan gugatan cacat secara formal. Dalam konstruksi hukum yang benar berdasarkan kaidah kebiasaan dalam praktik hukum acara perdata yang diterapkan dari kasus per-kasus, maka untuk menentukan siapa Tergugat I, Tergugat II dan



seterusnya haruslah melihat pada hubungan hukum, derajat perbuatan dan pertanggungjawaban masing-masing Tergugat.

- 3.3. Adapun yang dimaksud dengan Turut Tergugat, Mahkamah Agung dalam [Putusan No. 1642 K/Pdt/2005](#) menggariskan kaidah hukumnya sebagai berikut :

“Dimasukkan seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap.”

Lebih jauhnya lagi, Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oerip Kartawinata dalam bukunya *“Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek”* (hlm. 2). menyebutkan, *“Dalam praktek perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim”*. Dari rumusan tersebut di atas diperoleh tiga kriteria bahwa Turut Tergugat adalah orang/pihak yang: (1) Tidak menguasai objek sengketa; (2) Tidak berkewajiban melakukan sesuatu; (3) Diikutsertakan untuk melengkapi gugatan;

- 3.4. Bahwa pada hakikatnya suatu Akta Jual Beli adalah suatu produk hukum berupa perjanjian yang dibuat atas permohonan pihak penjual dan pembeli sebagai pihak-pihak yang berkepentingan terhadap objek jual beli dalam Akta Jual Beli tersebut kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATs) in.casu Tergugat I. Keterlibatan PPATs/Tergugat I dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) No. 60 Tahun 2013 hanya sebatas merumuskan perbuatan hukum para pihak ke dalam akta berdasarkan warkah yang diisi dan ditandatangani oleh Turut Tergugat I sebagai pihak penjual berserta Turut Tergugat II sebagai pihak pembeli yang selanjutnya Tegugat I sebagai PPATs saat itu meresmikan akta tersebut sesuai dengan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum. Selain itu AJB juga merupakan dokumen yang bersifat otentik sebagai bukti adanya peralihan hak atas tanah dari pihak penjual/Turut Tergugat I kepada pihak pembeli/Turut Tergugat II.



3.5. Bahwa inti tuntutan Penggugat adalah pembatalan Akta Jual Beli sebagaimana Petitum gugatannya maka seharusnya yang dijadikan Pihak Tergugat dalam gugatannya adalah Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengingat mereka adalah pihak-pihak yang paling berkepentingan dan memiliki hubungan hukum secara langsung dengan keberadaan AJB No. 60 Tahun 2013.

Bahwa berdasarkan dalil/argumentasi tersebut diatas maka sudah sepantasnya gugatan Penggugat harus dinyatakan sebagai gugatan yang salah sasaran, hal ini juga secara jelas dan tegas telah menjadi yurisprudensi sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No. 157K/Sip/1974 tanggal 10 Juli 1975 yang menyatakan sebagai berikut :

“bahwa terhadap gugatan yang salah sasaran atau salah pihak maka harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

Demikian pula halnya dengan apa yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap, SH., (2005: 439) dengan merujuk kepada yurisprudensi yang dinyatakan dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 601 K/Sip/1975 yang menyatakan :

“bahwa seseorang/pihak yang ditarik sebagai tergugat haruslah orang yang tepat, karena dengan salah menarik pihak yang digugat maka akan menyebabkan gugatan tersebut menjadi error in persona.”

3.6. **Kedua**, bahwa dalam gugatannya Penggugat telah menarik dan mendudukan Tergugat I dalam Kedudukannya sebagai orang pribadi terkait penerbitan AJB No. 60 Tahun 2013. Bahwa seharusnya dalam perkara *aquo* perbuatan hukum Tergugat dalam penerbitan AJB No. 60 Tahun 2013 haruslah dipandang sebagai suatu perbuatan hukum yang merupakan bagian dari fungsi dan kewenangannya terkait pelaksanaan administrasi pertanahan dalam kedudukan sebagai Pejabat Umum/PPATs pada waktu penerbitan AJB tersebut bukan sebagai pribadi Tergugat I.

Bahwa berdasarkan dalil/argumentasi diatas dengan ditariknya dan didukannya Tergugat I sebagai orang pribadi dalam perkara *aquo* adalah suatu *“gemis aanhoeda nigheid”* (kekeliruan subjek hukum yang ditarik sebagai Tergugat) maka sudah sepantasnya gugatan Penggugat harus dinyatakan sebagai gugatan yang salah sasaran.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal tersebut sejalan dengan beberapa putusan Mahkamah Agung RI yang menjadi *landmark decision* sebagai berikut:

Putusan MA-RI No. 1004.K/Sip/1974, tanggal 27 Oktober 1977:

"Karena Pemerintah Kelurahan Krajan digugat dalam kedudukannya selaku Aparat Pemerintah Pusat, gugatan seharusnya ditujukan kepada Pemerintah RI. qq. Departemen Dalam Negeri qq. Gubernur Jawa Tengah qq. Pemerintah Kelurahan Kranjan."

Putusan MA-RI No.601.K/Sip/1975, tanggal 20 April 1977:

"Gugatan penggugat tidak dapat diterima, karena dalam surat gugatan tergugat digugat secara pribadi, padahal dalam dalil gugatannya disebutkan Tergugat sebagai pengurus yayasan yang menjual rumah-rumah milik yayasan; seharusnya Tergugat digugat sebagai pengurus yayasan."

Dengan demikian jelas kekeliruan dalam menentukan kualifikasi pihak-pihak yang akan ditarik kedalam perkara dan ditariknya/didukannya Tergugat I sebagai orang pribadi dalam perkara *aquo* adalah suatu *"gemis aanhoeda nigheid"* (kekeliruan subjek hukum yang ditarik sebagai Tergugat), yang harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

4. PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HAK DALAM MENGAJUKAN GUGATAN (*EXCEPTIO PERSONA STANDI IN JUDICIO*);

Bahwa terkait dengan gugatan Penggugat tertanggal 22 Mei 2019, Penggugat tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan di depan Pengadilan. Oleh karena itu Gugatan Penggugat yang demikian harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

ALASAN HUKUMNYA :

4.1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan *a quo* dengan dasar sebagai ahli waris dari Alm. H. Syamsudin sebagaimana tertuang dalam fatwa waris yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Garut dengan No. 003/Pdt.P/2017/PA.Grt, yang kemudian Penggugat merasa mendapatkan bagian *Legitime Portie* (LP/Hak Mutlak) atas setengah dari harta peninggalannya; Namun faktanya, jauh sebelum penetapan fatwa waris yang dimintakan oleh Penggugat pada tahun 2017 kepada Pengadilan Agama Garut dan 2 (dua) tahun sebelum H. Syamsudin meninggal



dunia atau sekitar pada tanggal 8 Mei 2002, Turut Tergugat I telah mendapatkan tanah tersebut dengan cara mendapat hibah dari H. Syamsudin selaku ayahnya hal tersebut sebagaimana tertuang dalam surat pernyataan yang di tandatangani oleh H. Syamsudin sendiri pada tanggal 8 Mei 2002 dan di saksi oleh beberapa ahli waris lainnya;

4.2. Sehingga jelas dengan adanya surat pernyataan penyerahan harta dari H. Syamsudin kepada Turut Tergugat I semasa hidupnya, tanah tersebut bukan termasuk harta peninggalan waris dari Alm. H. Syamsudin dan telah menjadi hak milik dari Turut Tergugat I, oleh karenanya Penggugat tidak memiliki hak untuk mengajukan suatu gugatan terhadap Pengadilan (*legal stnding*) atas tanah tersebut;

5. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*);

Bahwa terkait dengan gugatan Penggugat tertanggal 22 Mei 2019, Penggugat kurang teliti dalam hal menarik pihak, karena terdapat pihak-pihak yang berhak sebagai ahli waris dari Alm. H. Syamsudin lainnya tidak diduduk kan sebagai pihak. Oleh karena itu Gugatan Penggugat yang demikian harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

ALASAN HUKUMNYA :

5.1. Bahwa jelas dan tak terbantahkan dalam dalil gugatannya Penggugat pada poin 9, dan poin 15 pada intinya mendalilkan mengenai Penggugat merupakan ahli waris dari Alm. H. Syamsudin berdasarkan fatwa waris yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Garut dengan No. 003/Pdt.P/2017/PA.Grt, kemudian Penggugat dalam poin 16 gugatannya mempertegas dirinya sebagai anak tunggal sebagaimana disebutkan dalam pasal 914 KUHPerdara dan mendapatkan bagian *Legitime Portie* (LP/Hak Mutlak) atas setengah dari harta peninggalannya adalah merupakan dalil yang keliru dan terdapat informasi yang menyesatkan (*vide* : Gugatan Penggugat poin 9, poin 15 dan poin 16).

Pertama, seandainya benar (*quad non*) Penggugat merupakan anak perempuan tunggal, maka berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku dan menjadi dasar hakim pada Pengadilan Agama, anak perempuan tidak akan menjadi ahli waris tunggal hal tersebut sejalan



dengan Pasal 176 Kompilasi Hukum Islam (Instruksi Presiden No. 1 Tahun 1991), yang menyebutkan sebagai berikut :

Pasal 176

"Anak perempuan bila hanya seorang ia mendapat separoh bagian, bila dua orang atau lebih mereka bersama-sama mendapat dua pertiga bagian, dan apabila anak perempuan bersama-sama dengan anak laki-laki, maka bagian anak laki-laki adalah dua berbanding satu dengan anak perempuan."

Pengaturan hak waris dalam pasal 176 KHI tersebut sebagaimana dikutip di atas sesuai dengan ketentuan QS An-Nisa' (4): 11 yang berbunyi :

"Bagian anak lelaki sama dengan bagian dua anak perempuan; dan jika anak itu semuanya perempuan lebih dari dua, maka bagi mereka dua pertiga dari harta yang ditinggalkan."

Kedua, berdsarkan informasi yang Turut Tergugat II peroleh ditemukan fakta Alm. H. Syamsudin pernah beberapa kali menikah dan menjelang wafatnya H. Syamsudin meninggalkan 4 orang Istri serta memiliki beberapa orang anak yang jumlahnya mencapai 27 (dua puluh tujuh) orang anak dan bukan anak tunggal sebagaimana disebutkan Penggugat, yang mana faktanya Turut Tergugat I merupakan kakak seayah sekaligus ahli waris lainnya dari Alm. H. Syamsudin;

5.2. Dengan demikian masih banyak ahli waris dari Alm. H. Syamsudin lainnya yang tidak didudukan sebagai pihak oleh Penggugat, maka terhadap gugatan yang demikian harus tidak dapat diterima. Hal tersebut sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung tanggal 22 Maret 1982 Nomor : 2438/K/Sip/1980, yang mengandung kaidah hukum sabagai berikut :

"Gugatan harus tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara"

Oleh karena masih ada pihak lain yang seharusnya dijadikan sebagai pihak baik bersama sama sebagai Penggugat maupun didudukan sebagai Tergugat/Turut Tergugat oleh Penggugat atau dengan kata lain pihak yang ditarik dan didudukan sebagai Penggugat atau Tergugat/Turut Tergugat oleh Penggugat tidaklah lengkap (*ex juri terti*), yang berakibat sengketa yang dipersoalkan tidak akan dapat



diselesaikan secara tuntas karena ada kekurangan pihak dalam gugatan. Maka konstruksi gugatan Penggugat yang demikian mengandung cacat formil *plurium litis consortium*, yang harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

6. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK TERTENTU (*EXCEPTIE OBSCUUR LIBEL*);

Bahwa terkait dengan gugatan Penggugat tertanggal 22 Mei 2019, terdapat beberapa ketidak jelasan atau kekaburan dalam gugatan Penggugat. Oleh karena itu Gugatan Penggugat yang demikian harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

ALASAN HUKUMNYA :

6.1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada poin 12 jelas dan tak terbantahkan mendalilkan Tergugat I selaku Camat/PPATs yang menerbitkan AJB No. 60/2013 dan Tergugat II selaku saksi saat mengurus AJB No. 60/2013, akan tetapi disisi lain Penggugat mendalilkan Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) lah yang telah melakukan jual-beli yang melanggar syarat dan ketentuan hukum dan terdapat cacat yuridis tidak terpenuhinya Pasal 1320 KUHPdata (*vide* : gugatan Penggugat poin 17);

Dalil Penggugat yang demikian adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum, tidak jelas dan kabur serta bertentangan dengan dalil gugatan sebelumnya. Bagaimana mungkin Tergugat I selaku Camat/PPATs yang menerbitkan AJB No. 60/2013 dan Tergugat II selaku saksi saat mengurus AJB No. 60/2013 didalilkan sebagai pihak yang melakukan jual-beli (*vide* : gugatan Penggugat poin 17). sedangkan menurut dalil Penggugat sendiri jelas disebutkan Turut Tergugat I sebagi Penjual dan Turut Tergugat II sebagai Pembeli dalam perkara *a quo* (*vide* : gugatan Penggugat poin 7);

6.2. Bahwa oleh karena didalam posita gugatan Penggugat terdapat dalil yang tidak jelas dan kabur serta bertentangan satu sama lainnya, maka gugatan yang demikian dinilai tidak memenuhi azas jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Rv, maka demi hukum gugatan yang demikian haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);



Dengan demikian mohon agar Majelis Hakim menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan menyatakan : **GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD);**

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam eksepsi secara mutatis muntandis mohon dianggap terulang kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Jawaban ini;
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata-nyata tidak bertentangan dengan dalil serta pendirian Turut Tergugat I;
3. Bahwa Turut Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan/ditujukan dengan diri Turut Tergugat II;
4. Bahwa terkait apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya pada poin 1 s/d poin 7, akan Turut Tergugat II tanggapi sebagai berikut
 - 4.1. Bahwa terkait apa yang didalilkan oleh Penggugat yang menerangkan silsilah tanah merupakan informasi yang tidak utuh dan informasi tersebut hanya menyebutkan hal-hal yang menguntungkan saja bagi diri Penggugat, oleh karenanya Turut Tergugat II menolak dalil Penggugat yang demikian, karena **Pertama**, ahli waris dari Alm. H. Syamsudin bukan hanya Penggugat saja akan tetapi Turut Tergugat I juga merupakan ahli waris dari Alm. H. Syamsudin dan masih ada beberapa ahli waris lainnya yang tidak diungkapkan oleh Penggugat. **Kedua**, berdasarkan pemeriksaan data tanah yang dilakukan oleh Turut Tergugat II sebelum membeli tanah tersebut diperoleh informasi bahwa tanah tersebut merupakan milik dari Yudha Permana/Turut Tergugat I yang didapat dengan cara mendapatkan hibah dari H. Syamsudin selaku ayahnya;
 - 4.2. Bahwa terkait dalil penggugat mengenai tanah objek sengketa tersebut merupakan atas nama Penggugat adalah tidak benar, karena jelas semasa hidupnya H. Syamsudin telah menghibahkannya kepada Turut Tergugat I sebagaimana tertuang dalam surat pernyataan yang di tandatangani sendiri oleh H. Syamsudin pada tanggal 8 Mei 2002, oleh karenanya dalil Penggugat yang demikian harus dikesampingkan;



- 4.3. Bahwa Turut Tergugat II MENOLAK dalil Penggugat pada poin 5 dan poin 6 yang pada intinya mendalilkan mengenai SPPT dan/atau PBB tanah milik Alm. H. Syamsudin telah terblokir sejak tahun 2011, dan pada bulan Mei 2016 Penggugat melakukan pembayaran terhadap SPPT dan/atau PBB objek tanah tersebut sehingga pembekuan/blokir terhadap tanah *a quo* telah dibuka kembali, faktanya SPPT dan/atau PBB tanah *a quo* tidak pernah di blokir dan lebih jauhnya lagi sejak tahun 2014 SPPT dan/atau PBB tersebut sudah atas nama Syaiful Anwar sehingga Turut Tergugat II merasa bingung dengan dalil Penggugat yang mengaku telah melakukan pembayaran terhadap SPPT dan/atau PBB tanah tersebut sejak tahun 2016;
- 4.4. Bahwa terkait dalil Penggugat pada poin 7 perlu Turut Tergugat II TEGASKAN tanah tersebut telah Turut Tergugat II beli dari Turut Tergugat I dengan penuh kehati-hatian dan memperhatikan segala ketentuan mengenai proses jual-beli dan peralihan haknya, sehingga dengan demikian Turut Tergugat II harus dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik, yang mana berdasarkan Putusan MA Nomor Register: 1230 K / Sip / 1980 Tanggal 29 Maret 1982 disebutkan bahwa :
- "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".*
- Oleh karenanya jual-beli yang dilakukan antara Turut Tergugat II dengan Turut Tergugat I adalah sah karena telah memenuhi aturan yang berlaku, sehingga telah tepat apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat III dengan tidak mau mengeluarkan Warkah atas tanah tersebut karena telah terbit Akta Jual Beli sebagaimana AJB No. 60/2013 tertanggal 6 Mei 2013 yang dikeluarkan oleh PPATs Kecamatan Cibalong;
5. Bahwa terkait dalil Penggugat pada Poin 9 meskipun tidak terkait/ditujukan langsung kepada diri Turut Tergugat II, akan tetapi dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang keliru dan terdapat informasi yang menyesatkan sehingga akan Turut Tergugat II tanggap sebagai berikut :
- 5.1. Bahwa jelas anak perempuan tidak akan menjadi ahli waris tunggal hal tersebut sejalan dengan Pasal 176 Kompilasi Hukum Islam (Instruksi Presiden No. 1 Tahun 1991), yang menyebutkan sebagai berikut :



Pasal 176

“Anak perempuan bila hanya seorang ia mendapat separoh bagian, bila dua orang atau lebih mereka bersama-sama mendapat dua pertiga bagian, dan apabila anak perempuan bersama-sama dengan anak laki-laki, maka bagian anak laki-laki adalah dua berbanding satu dengan anak perempuan.”

- 5.2. Bahwa lebih jauhnya lagi ditemukan fakta Alm. H. Syamsudin pernah beberapa kali menikah dan menjelang wafatnya H. Syamsudin meninggalkan 4 orang Istri serta memiliki beberapa orang anak yang jumlahnya mencapai 27 (dua puluh tujuh) orang anak dan bukan anak tunggal sebagaimana disebutkan Penggugat, yang mana faktanya Turut Tergugat I merupakan kakak seayah sekaligus ahli waris lainnya dari Alm. H. Syamsudin;
- 5.3. Dengan demikian Turut Tergugat II meragukan mengenai isi dari fatwa waris yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Garut dengan No. 003/Pdt.P/2017/PA.Grt, karena Turut Tergugat II meyakini Penggugat dalam mengajukan Permohonan Penetapan Ahli Waris yang diajukan di Pengadilan Agama Garut tanpa didasari oleh data-data yang benar sehingga putusan/fatwa waris yang ditetapkan oleh Pengadilan Agama Garut keliru dan tidak dapat dijadikan suatu acuan dalam pembagian harta warisan H. Syamsudin;
6. Bahwa terkait apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya pada poin 12, akan Turut Tergugat IIanggapi sebagai berikut :
- 6.1. Bahwa memang benar terkait adanya musyawarah yang bertempat di Kantor Desa Karyasari Kecamatan Cibalong dan Turut Tergugat II mengirim wakilnya hanya untuk menjelaskan bahwa tanah tersebut telah beralih kepemilikan dari yang awalnya milik Turut Tergugat I menjadi milik Turut Tergugat II sebagaimana tertuang dalam AJB No. 60/2013 tertanggal 6 Mei 2013 yang dikeluarkan oleh PPATs Kecamatan Cibalong;
- Bahwa terkait diperoleh fakta sebagaimana disebutkan oleh Penggugat adalah tidak benar, karena :
- Faktanya jelas Tanah tersebut merupakan tanah milik Turut Tergugat I yang diperoleh dari H. Syamsudin, yang mana semasa hidupnya H. Syamsudin telah menghibahkan tanah tersebut kepada Turut Tergugat I sebagaimana tertuang dalam surat



pernyataan yang di tandatangi sendiri oleh H. Syamsudin pada tanggal 8 Mei 2002;

- Berdasarkan pemeriksaan data tanah yang dilakukan oleh Turut Tergugat II sebelum membeli tanah tersebut, Turut Tergugat II mencari informasi tentang tanah tersebut dan diperoleh informasi bahwa tanah tersebut merupakan milik dari Yudha Permana/Turut Tergugat I yang didapat dengan cara mendapatkan hibah dari H. Syamsudin selaku ayahnya, sehingga Turut Tergugat II menganggap tanah tersebut aman dan tidak dalam sengketa sehingga Turut Tergugat II mau melakukan pembelian Terhadap Tanah Tersebut;
- Faktanya telah terjadi transaksi jual beli yang sah antara Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II, yang mana transaksi jual-beli tersebut telah memenuhi aturan yang berlaku dimana dalam Akta Jual Beli tersebut telah ditandatangani oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dan dikuatkan pula dengan surat pernyataan yang menyatakan bahwa betul yang menandatangani Akta Jual Beli tersebut adalah Turut Tergugat I;
- Bahwa dalam membeli Tanah *a quo* Turut Tergugat II telah beritikad baik dengan memperhatikan segala ketentuan mengenai proses jual-beli dan peralihan haknya, sehingga dengan demikian Turut Tergugat II harus dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik.
- Bahwa meskipun didalam pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli tersebut tidak dihadiri langsung oleh Turut Tergugat II sebagai pembeli dan Turut Tergugat I sebagai penjual akan tetapi Turut Tergugat I telah memberikan kuasa dan membuat pernyataan yang menyatakan bahwa betul yang menandatangani Akta Jual Beli tersebut adalah Turut Tergugat I, sehingga berdasarkan **Pasal 101 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**, yang menyatakan bahwa *Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis*. Dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian Jual Beli antara Turut Tergugat II (pembeli) dan Turut Tergugat I (Penjual) sah dan telah memenuhi ketentuan;

7. Bahwa terkait apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya pada poin 17 s/d poin 18, akan Turut Tergugat II tanggap sebagai berikut :

7.1. meskipun apa yang didalilkan oleh Penggugat pada poin 17 tidak terkait/ditujukan langsung kepada diri Turut Tergugat II, akan tetapi dalil Penggugat menyangkut objek tanah yang saat ini dikuasai/dimiliki oleh Turut Tergugat II sehingga Tergugat memiliki hak untuk mempertahankannya;

7.2. Bahwa perlu Turut Tergugat II sampaikan, yang melakukan jual beli adalah Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II sehingga adalah keliru jika Penggugat mendalilkan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan jual beli tersebut;

7.3. Bahwa Tergugat memandang apa yang didalilkan oleh Penggugat mengenai perbuatan Para Tergugat telah melanggar ketentuan hukum dan terdapat cacat yuridis tidak terpenuhinya pasal 1320 KUHPdata adalah keliru, karena sekali lagi Turut Tergugat II jelaskan bahwa yang melakukan jual beli adalah Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II, sehingga jelas tidak akan terpenuhi pasal 1320 KUHPdata karena baik Tergugat I maupun Tergugat II hanya orang yang karena jabatannya melakukan pembuatan AJB;

7.4. Bahwa terkait dalil Penggugat pada poin 18 yang menyatakan Perbuatan Para Tergugat telah cukup bukti dan alasan untuk dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang dipaksakan, karena jelas yang melakukan hubungan hukum dalam perkara *a quo* adalah Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II bukan Tergugat I dengan Tergugat II;

Bahwa perlu disampaikan Turut Tergugat II telah menyerahkan uang untuk pembelian objek tersebut dan Turut Tergugat I telah menerima uang tersebut di ikuti dengan penyerahan objek tanah sehingga terhadap perbuatan Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II tersebut dibuatkanlah AJB No. 60/2013 tertanggal 6 Mei 2013 yang dikeluarkan oleh PPATs Kecamatan Cibalong yang pada saat itu di jabat oleh Tergugat I;

Dengan demikian secara formal jual beli adalah sah, karena perbuatan Turut Tergugat II yang menyerahkan sejumlah uang diikuti



oleh Turut Tergugat I yang menyerahkan tanah setelah mendapatkan uang yang diterima dari pembayaran Turut Tergugat II. sehingga Turut Tergugat II sangat keberatan jika AJB No. 60/2013 tertanggal 6 Mei 2013 yang dikeluarkan oleh PPATs Kecamatan Cibalong dibatalkan tanpa adanya pengembalian uang beserta penggantian biaya lainnya yang telah dikeluarkan oleh Turut Tergugat II;

8. Bahwa tuntutan Penggugat pada poin 19 dalam gugatannya yang meminta permohonan putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*), adalah tidak berdasar untuk dikabulkan dan dalil yang demikian harus ditolak;

ALASAN HUKUMNYA :

8.1. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangatlah tidak benar dan harus ditolak, karena pada dasarnya putusan serta merta tidak dapat dilaksanakan karena akan menimbulkan ketidakpastian hukum, sebagaimana dinyatakan oleh M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata" (Hal 898), bahwa "*menurut subekti, praktik penerapan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu (putusan serta merta), telah mendatangkan kesulitan dan memusingkan para hakim. satu segi Undang-Undang telah memberi wewenang kepada hakim untuk menjatuhkan putusan yang seperti itu meskipun dengan syarat-syarat yang sangat terbatas. Pada sisi lain, pengabulan dan pelaksanaan putusan tersebut selalu berhadapan dengan ketidakpastian, karena potensial kemungkinan besar putusan itu akan dibatalkan pada tingkat banding atau kasasi*".

8.2. Bahwa selain itu telah jelas dan tak terbantahkan dalil-dalil Penggugat tidak didasarkan atas bukti-bukti otentik yang diakui kebenarannya, yang merupakan syarat utama dikabulkannya Putusan Serta Merta sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, yang menerangkan sebagai berikut : "*..... maka pengadilan negeri itu boleh memerintahkan supaya putusan hakim itu dijalankan dahulu, jika ada surat yang sah, suatu surat tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan putusan hakim yang sudah menjadi tetap, demikian pula jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagi pula didalam perselisihan tentang hak milik.*";

Lebih jauhnya lagi, dalam Pasal 191 ayat (1) *Reglement Voor de Buitengewesten* (RBG), yang menerangkan sebagai berikut :



"Pengadilan negeri dapat memerintahkan pelaksan putusannya meskipun ada perlawanan atau banding jika ada bukti yang otentik atau ada surat yang ditulis dengan tangan yang menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau karena sebelumnya sudah ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, begitu juga jika ada suatu tuntutan sebagian yang dikabulkan atau juga mengenai sengketa tentang hak besit (KUHperd. 548 dst.; Rv. 53 dst.)";

Kemudian hal tersebut di pertegas dalam butir 4 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uit voerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, yang menerangkan sebagai berikut : *"Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :*

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.*
- b. Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.*
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.*
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.*
- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.*
- f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.*
- g. pokok sengketa mengenai bezitsrecht.*



8.3. Bahwa faktanya gugatan *a quo* tidak didasari oleh bukti-bukti otentik yang diakui kebenarannya dan dalam memohon Putusan Serta Merta Penggugat juga tidak membuktikan adanya kesanggupan untuk memberikan jaminan yang cukup untuk menjamin tidak timbulnya kerugian Para Tergugat apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan serta merta tersebut, sehingga jelas hal tersebut tidak memenuhi ketentuan sebagaimana disebutkan dalam butir 7 Surat Edaran Mahkamah Agung RI no. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uit voerbaar bij voorraad*) dan Provisionil jo Surat Edaran Mahkamah Agung RI no. 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uit voerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, yang berbunyi sebagai berikut :

....., sekali lagi ditegaskan agar majelis hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 tentang putusan serta merta (uit voerbaar bij voerraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan:

"adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan serta merta.";

9. Bahwa oleh karena Turut Tergugat II menolak dan menyangkal dalil-dalil Gugatan Penggugat, maka Penggugat wajib membuktikan dalil-dalilnya tersebut;

Bahwa, berdasarkan dalil-dalil dan segala apa yang telah dikemukakan serta diuraikan oleh Turut Tergugat II tersebut diatas, maka adalah beralasan dan berdasarkan hukum Turut Tergugat II memohon agar kiranya Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara *a quo*, untuk kiranya berkenan memutuskan :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat adalah tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU:

Apabila YTH. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Garut yang Memeriksa dan Mengadili Perkara Perdata ini berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan hukum yang berlaku (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Garut telah menjatuhkan putusan tanggal 16 Januari 2020 Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Grt. yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 60/2013 tanggal 6 Mei 2013 batal atau tidak memiliki kekuatan Hukum;
4. Memerintahkan Turut Tergugat IV untuk mengembalikan keadaan objek tanah tersebut ke keadaan semula sesuai Letter C No. 328 atas nama Nurani Syamsudin;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung rentang yang hingga Putusan ini dibacakan sejumlah Rp5.781.000,00 (lima juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Garut diucapkan pada tanggal 16 Januari 2020 dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I dan Kuasa Hukum Turut Tergugat II, , tanpa dihadiri oleh Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV, karenanya putusan tersebut diberitahukan masing-masing pada tanggal 20



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2020 terhadap Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV. Atas putusan tersebut, Pembanding semula Turut Tergugat II mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Grt tanggal 3 Februari 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Garut, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Penggugat, Terbanding II semula Tergugat I, Terbanding III semula Tergugat II, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat III dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat IV masing-masing pada tanggal 7 Februari 2020 dan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I melalui Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 20 Februari 2020. Permohonan tersebut disertai/diikuti dengan Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Garut pada tanggal 11 Februari 2020 dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Penggugat, Terbanding II semula Tergugat I, Terbanding III semula Tergugat II, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat III dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat IV masing-masing pada tanggal 14 Februari 2020 dan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I melalui Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 25 Februari 2020;

Bahwa terhadap Memori Banding tersebut, oleh Terbanding I semula Penggugat telah diajukan Kontra Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Garut pada tanggal 19 Februari 2020 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Turut Tergugat II melalui Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 19 Februari 2020, Terbanding II semula Tergugat I, Terbanding III semula Tergugat II, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat III dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat IV masing-masing pada tanggal 21 Februari 2020 dan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I melalui Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 27 Februari 2020;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) masing-masing kepada Pembanding semula Penggugat melalui Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 13 Februari 2020, Terbanding I semula Penggugat, Terbanding II semula Tergugat I, Terbanding III semula Tergugat II, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat III dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat IV masing-masing pada tanggal 7 Februari 2020 dan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I melalui

Halaman 42 dari 45 halaman putusan Nomor 163/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 20 Februari 2020 sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Bandung;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Keterangan Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Grt tertanggal 3 Februari 2020, yang ditandatangani oleh AGUS SUKMANA, S.H., M.H. Panitera Pengadilan Negeri Garut, yang menerangkan bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Turut Tergugat II tertanggal 3 Februari 2020 terhadap putusan Pengadilan Negeri Garut Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Grt tanggal 16 Januari 2020 telah lampau dikarenakan telah melampaui batas waktu 14 (empat belas) hari setelah putusan diucapkan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap Putusan Pengadilan Negeri Garut, Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Grt, yang diucapkan pada hari Kamis tanggal 16 Januari 2020, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Turut Tergugat I dan **Kuasa Hukum Turut Tergugat II**, tanpa dihadiri pihak Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV dan telah diberitahukan kepada para pihak yang tidak hadir masing-masing pada hari Senin tanggal 20 Januari 2020;

Menimbang, bahwa dalam batas tenggang waktu yang telah ditetapkan oleh undang-undang yaitu sampai dengan tanggal 30 Januari 2020 Penggugat maupun Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak menggunakan haknya untuk menyatakan banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Garut tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (in kraht van gewijsde);

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding, Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Grt., tanggal 3 Februari 2020 yang dibuat oleh : AGUS SUKMANA, S.H., M.H. Panitera Pengadilan Negeri Garut, pada hari Senin tanggal 3 Februari 2020, SYAIFUL ANWAR sebagai **Pembanding semula Turut Tergugat II** menyatakan banding, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Garut Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Grt, tanggal 16 Januari 2020 tersebut;

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh **Pembanding semula Turut Tergugat II** tersebut telah melewati jangka waktu yang ditentukan oleh Pasal 7 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947, yaitu dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah putusan diucapkan dengan dihadiri **Pembanding semula Turut Tergugat II**, oleh karena itu permohonan

Halaman 43 dari 45 halaman putusan Nomor 163/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding dari **Pembanding semula Turut Tergugat II** tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding dinyatakan tidak dapat diterima, maka **Pembanding semula Turut Tergugat II** dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding;

Mengingat peraturan hukum dari perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang-undang No. 20 Tahun 1947

MENGADILI

- Menyatakan permohonan banding yang diajukan oleh **Pembanding semula Turut Tergugat II** tidak dapat diterima;
- Menghukum **Pembanding semula Turut Tergugat II** untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Senin tanggal 11 Mei 2020, yang terdiri dari **Syamsul Bahri Borut, S.H, M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Agoeng Rahardjo, S.H.** dan **H. Antono Rustono, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 14 Mei 2020 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **Mochamad Tiere, S.H., M.H.** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh pihak- pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Agoeng Rahardjo, S.H.

Syamsul Bahri Borut, S.H, M.H.

H. Antono Rustono, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Mochamad Tiere, S.H., M.H.

Perincian biaya perkara :

1. Biaya MeteraiRp. 6.000,00

Halaman 44 dari 45 halaman putusan Nomor 163/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Biaya Redaksi putusanRp. 10.000,00
3. Biaya Proses lainnya Rp. 134.000,00
- Jumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)