SURAT TUGAS

Nomor : E.2.k/377/FH-UMM/XI/2023

1.	Pejabat yang memberi tugas	:	Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang
2.	Nama yang diberi tugas	:	***Terlampir***
3.	Jabatan yang diberi tugas	:	Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang
4.	Alamat / kedudukan	:	Di Malang
5.	Yang bersangkutan diberi tugas	:	**Sebagai Dosen Pembimbing Skripsi Mahasiswa Semester Ganjil Tahun Akademik 2023/2024**
6.	Tugas tersebut dilaksanakan	:	Sejak surat dikeluarkan sampai dengan 22 Mei 2024
7.	Keterangan lain – lain	:	Tunaikan tugas dengan penuh tanggung jawab sebagai amanah

*Dengan diterimanya Surat Tugas ini maka dengan sekaligus sebagai pemberitahuan masa berakhirnya tugas pembimbingan skripsi sehingga tidak perlu pemberitahuan tertulis.

Malang, 22 November 2023
Dekan,

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG
FAKULTAS HUKUM

Prof. Dr. Tongat, SH., M.Hum

Lampiran Surat Tugas
Nomor : E.2.k/377/FH-UMM/XI/2023

DAFTAR NAMA PEMBIMBING SKRIPSI

1. Nama : Bayu Dwi Widdy Jatmiko, H., S.H., M.Hum.
   Sebagai Pembimbing Utama Skripsi
2. Nama : Didik Lestariyono, S.H., M.H.
   Sebagai Pembimbing Pendamping Skripsi

Untuk bertindak sebagai Pembimbing Utama dan Pembimbing Pendamping Skripsi Mahasiswa Program Studi Hukum Semester Ganjil Tahun Akademik 2023/2024.

Nama	:	Qonita Nabilah Rizki
NIM	:	202010110311052
Judul Skripsi	:	Analisis Pelaksanaan Proses Penyelesaian Sengketa Tanah di Desa Saptorenggo Kabupaten Malang dalam perkara nomor 34/Pdt.G/2023/PN.Kpn

Malang, 22 November 2023
Dekan,

Prof. Dr. Tongat, SH., M.Hum

LEMBAR PENGESAHAN
TUGAS AKHIR

ANALISIS PELAKSANAAN PROSES PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI DESA SAPTORENGGO KABUPATEN MALANG DALAM PERKARA NOMOR 34/PDT.G/2023/PN.KPN

Disusun dan diajukan Oleh :

Qonita Nabilah Rizki
202010110311052

Telah disetujui oleh Pembimbing untuk dilakukan
Ujian Tugas Akhir
Pada tanggal : 05 Januari 2025

DOSEN PEMBIMBING

Pembimbing I	Pembimbing II
Bayu Dwiwiddy Jatmiko, S.H., M.Hum	**Didik Lestariyono S.H.,M.H**

Mengetahui
Dekan Fak. Hukum UMM

(Prof. Dr. Tongat, S.H., M.Hum)

Dipindai dengan CamScanner

Bayu Dwi Widdy Jatmiko, H., S.H., M.Hum.

Tanggal Bimbingan: 2024-01-03

Kategori Bimbingan: - Pilih -

Kegiatan:

Simpan

No	Tanggal Bimbingan	Kategori Bimbingan	Isi Konsultasi	ACC	Tgl. ACC	Aksi
1	29 Desember 2023	BAB IV	ACC Bab IV	Sudah	03 Januari 2024	
2	28 Desember 2023	BAB IV	Konsultasi Bab IV	Sudah	03 Januari 2024	
3	26 Desember 2023	BAB IV	Konsultasi Bab IV	Sudah	03 Januari 2024	
4	23 Desember 2023	BAB III	ACC Bab III	Sudah	03 Januari 2024	
5	22 Desember 2023	BAB III	Konsultasi Bab III	Sudah	03 Januari 2024	
6	21 Desember 2023	BAB III	Konsultasi Bab III	Sudah	03 Januari 2024	
7	20 Desember 2023	BAB II	ACC Bab II	Sudah	03 Januari 2024	
8	19 Desember 2023	BAB II	Konsultasi Bab II	Sudah	03 Januari 2024	
9	18 Desember 2023	BAB I	Acc bab 1	Sudah	18 Desember 2023	
10	18 Desember 2023	BAB II	Revisi bab 2	Sudah	18 Desember 2023	
11	13 Desember 2023	BAB I	Konsultasi BAB I	Sudah	13 Desember 2023	
12	12 Desember 2023	BAB I	Konsultasi BAB I	Sudah	13 Desember 2023	

LAPORAN PENCAPAIAN TARGET
MAGANG COE SEKOLAH ASISTEN ADVOKAT
TENGAH SEMESTER GENAP TAHUN AKADEMIK 2022/2023

DIDIK LESTARIYONO & ASSOCIATES

OLEH:

QONITA NABILAH RIZKI (202010110311052)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG

2023

Dipindai dengan CamScanner

PETUNJUK LAPORAN PENCAPAIAN TARGET

MAGANG COE SEKOLAH ASISTEN ADVOKAT

TENGAH SEMESTER GENAP TAHUN AKADEMIK 2022/2023

1. Laporan pencapaian target ini diisi secara **INDIVIDU** dan dilakukan persetujuan oleh DPL (pembubuhan tanda tangan dan stempel instansi.
2. Pengisian pencapaian target diisi sesuai capaian riil yang sudah didapatkan hingga waktu pengisian laporan ini.
3. Laporan Target Magang CoE Tengah Semester ini merupakan **SALINAN** dari Laporan Target Magang CoE asli yang bagian tanda Validasi target telah diberi paraf oleh DPL, oleh karena itu tanda Validasi pada Laporan Tengah Semester ini cukup diberi atau diisi dengan tanda centang (V).
4. Catatan berisi kendala-kendala terhadap target yang belum tercapai.
5. Setelah diisi dan disetujui oleh DPL, maka selanjutnya diserahkan kepada Pendamping DPL pada saat kunjungan monev atau pembimbingan.

Dipindai dengan CamScanner

A. Surat Kuasa			
No	**Aktifitas Magang**	**Validasi**	**Lampiran**
1	Menyusun Surat Kuasa (Perkara Perdata)	✓	
2	Mendaftarkan Surat Kuasa di Pengadilan (Perkara Perdata)	✓	
3	Menyusun Surat Kuasa (Perkara Pidana)	✓	
4	Mendaftarkan Surat Kuasa di Pengadilan (Perkara Pidana)	✓	

Catatan :.....

B. Penyelesaian Sengketa Non Litigasi			
Metode: Mediasi			
Perihal Perkara: Pembatalan Perjanjian (overmacht)			
No	**Aktifitas Magang**	**Validasi**	**Lampiran**
1	Dokumen yang Disusun dan Dianalisis:		
a	Surat Kuasa	✓	
b	Surat Pernyataan	✓	
c	Surat Perdamaian	✓	
d	Surat Permohonan blokir	✓	
2	Pertemuan Penyelesaian Sengketa		
a	Mediasi	✓	
b	Perdamaian	✓	

Dipindai dengan CamScanner

c	Penyerahan hak dan kewajiban	✓	

Catatan : .....

Dipindai dengan CamScanner

Log & Target Book
COE Kelas Profesional:
Asisten Advokat

***C.1 Penyelesaian Sengketa Litigasi di Pengadilan Tingkat Pertama (Perdata, Penggugat)**

No. Perkara: 39 / Pdt. G / 2023 / PN. KPN

No	Aktifitas Magang	Validasi	Lampiran
1	Mendaftarkan Gugatan	✓	
2.a	Menyusun Surat Gugatan	✓	
2.b	Menghadiri Sidang Perdana	✓	
3.a	Menganalisis Jawaban	✓	
3.b	Menghadiri Sidang Agenda Jawaban	✓	
4.a	Menyusun Replik	✓	
4.b	Menghadiri Sidang Agenda Replik	✓	
5.a	Menganalisis Duplik	✓	
5.b	Menghadiri Sidang Agenda Duplik	✓	
6.a	Menyusun Alat Bukti	✓	
6.b	Menghadiri Sidang Agenda Pembuktian	✓	
7.a	Menyusun Kesimpulan	✓	
7.b	Menghadiri Sidang Agenda Kesimpulan	✓	
8.a	Menganalisis Putusan	✓	
8.b	Menghadiri Sidang Agenda Putusan	✓	

Catatan :.....

*Note: Silakan dipilih salah satu, C.1 atau C.2

Dipindai dengan CamScanner

Log & Target Book COE Kelas Profesional: Asisten Advokat

***C.2 Penyelesaian Sengketa Litigasi di Pengadilan Tingkat Pertama (Perdata, Tergugat)**

No. Perkara: 65 / Pdt. G / 2023 / PN. KPM

No	Aktifitas Magang	Validasi	Lampiran
1.a	Menganalisis Surat Gugatan	✓	
1.b	Menghadiri Sidang Perdana	✓	
2.a	Menyusun Jawaban	✓	
2.b	Menghadiri Sidang Agenda Jawaban	✓	
3.a	Menganalisis Replik	✓	
3.b	Menghadiri Sidang Agenda Replik	✓	
4.a	Menyusun Duplik	✓	
4.b	Menghadiri Sidang Agenda Duplik	✓	
5.a	Menyusun Alat Bukti	✓	
5.b	Menghadiri Sidang Agenda Pembuktian	✓	
6.a	Menyusun Kesimpulan	✓	
6.b	Menghadiri Sidang Agenda Kesimpulan	✓	
7.a	Menganalisis Putusan	✓	
7.b	Menghadiri Sidang Agenda Putusan	✓	

Catatan :

*Note: Silakan dipilih salah satu, C.1 atau C.2

Dipindai dengan CamScanner

Log & Target Book
COE Kelas Profesional:
Asisten Advokat

**D.1 Penyelesaian Sengketa Litigasi di Pengadilan Tingkat Pertama (Perdata Khusus, Penggugat)

No. Perkara: 1228 / Pdt.G / 2023 / PN. Kpn

No	Aktiflitas Magang	Validasi	Lampiran
1	Mendaftarkan Gugatan	✓	
2.a	Menyusun Surat Gugatan	✓	
2.b	Menghadiri Sidang Perdana	✓	
3.a	Menganalisis Jawaban	✓	
3.b	Menghadiri Sidang Agenda Jawaban	✓	
4.a	Menyusun Replik	✓	
4.b	Menghadiri Sidang Agenda Replik	✓	
5.a	Menganalisis Duplik	✓	
5.b	Menghadiri Sidang Agenda Duplik	✓	
6.a	Menyusun Alat Bukti	✓	
6.b	Menghadiri Sidang Agenda Pembuktian	✓	
7.a	Menyusun Kesimpulan	✓	
7.b	Menghadiri Sidang Agenda Kesimpulan	✓	
8.a	Menganalisis Putusan	✓	
8.b	Menghadiri Sidang Agenda Putusan	✓	

Catatan :

**Silahkan dipilih salah satu, D.1 atau D.2

Dipindai dengan CamScanner

**D.2 Penyelesaian Sengketa Litigasi di Pengadilan Tingkat Pertama (Perdata Khusus, Tergugat)

No. Perkara:

No	Aktifitas Magang	Validasi	Lampiran
1.a	Menganalisis Surat Gugatan		
1.b	Menghadiri Sidang Perdana		
2.a	Menyusun Jawaban		
2.b	Menghadiri Sidang Agenda Jawaban		
3.a	Menganalisis Replik		
3.b	Menghadiri Sidang Agenda Replik		
4.a	Menyusun Duplik		
4.b	Menghadiri Sidang Agenda Duplik		
5.a	Menyusun Alat Bukti		
5.b	Menghadiri Sidang Agenda Pembuktian		
6.a	Menyusun Kesimpulan		
6.b	Menghadiri Sidang Agenda Kesimpulan		
7.a	Menganalisis Putusan		
7.b	Menghadiri Sidang Agenda Putusan		

Catatan : Karena Proses Peradilan masih dalam tahap Penyidikan dan Penyelidikan

**Silahkan dipilih salah satu, D.1 atau D.2

Dipindai dengan CamScanner

E. Penyelesaian Perkara Pidana di Tingkat Pertama			
No Perkara: 367 / Pid. Sus / 2023 / PN. KPn			
No	**Aktifitas Magang**	**Validasi**	**Lampiran**
1.a	Menganalisis Dakwaan	✓	
1.b	Menghadiri Sidang Agenda Dakwaan	✓	
2.a	Nota Keberatan (Eksepsi)	✓	
2.b	Menghadiri Sidang Agenda Nota Keberatan	✓	
3.a	Menganalisis Putusan Sela	✓	
3.b	Menghadiri Sidang Agenda Putusan Sela	✓	
4.a	Menyiapkan Alat Bukti (Pidana)	✓	
4.b	Menghadiri Sidang Agenda Pembuktian	✓	
5.a	Tuntutan	✓	
5.b	Menghadiri Sidang Agenda Tuntutan	✓	
6.a	Nota Pembelaan (Pledoi)	✓	
6.b	Menghadiri Sidang Agenda Nota Pembelaan	✓	
7.a	Replik	✓	
7.b	Menghadiri Sidang Agenda Replik	✓	
8.a	Menyusun Duplik	✓	
8.b	Menghadiri Sidang Agenda Duplik	✓	
9.a	Analisis Putusan (Pidana)	✓	
9.b	Menghadiri Sidang Agenda Putusan	✓	

Catatan : .....

Dipindai dengan CamScanner

E. Penyelesaian Perkara Pidana (Khusus) di Tingkat Pertama			
No. Perkara:			
No	**Aktifitas Magang**	**Validasi**	**Lampiran**
1.a	Menganalisis Dakwaan		
1.b	Menghadiri Sidang Agenda Dakwaan		
2.a	Nota Keberatan (Eksepsi)		
2.b	Menghadiri Sidang Agenda Nota Keberatan		
3.a	Menganalisis Putusan Sela		
3.b	Menghadiri Sidang Agenda Putusan Sela		
4.a	Menyiapkan Alat Bukti (Pidana)		
4.b	Menghadiri Sidang Agenda Pembuktian		
5.a	Tuntutan		
5.b	Menghadiri Sidang Agenda Tuntutan		
6.a	Nota Pembelaan (Pledoi)		
6.b	Menghadiri Sidang Agenda Nota Pembelaan		
7.a	Replik		
7.b	Menghadiri Sidang Agenda Replik		
8.a	Menyusun Duplik		
8.b	Menghadiri Sidang Agenda Duplik		
9.a	Analisis Putusan (Pidana)		
9.b	Menghadiri Sidang Agenda Putusan		

Catatan :.....

Dipindai dengan CamScanner

*****G.1 Penyelesaian Sengketa Litigasi di Pengadilan Tata Usaha Negara (Penggugat)**

No Perkara

No	Aktifitas Magang	Validasi	Lampiran
1	Menyusun Surat Gugatan		
2	Mendafttarkan Gugatan		
3.a	Pemeriksaaan Pendahuluan		
3.b	Pemeriksaaan Pendahuluan		
3.c	Pemeriksaan Pendahuluan		
4	Menghadiri Sidang Perdana		
5.a	Menghadiri Sidang Agenda Jawaban		
5.b	Menganalisis Jawaban		
6.a	Menyusun Replik		
6.b	Menghadiri Sidang Agenda Replik		
7.a	Menganalisis Duplik		
7.b	Menghadiri Sidang Agenda Duplik		
8.a	Menyusun Alat Bukti		
8.b	Menghadiri Sidang Agenda Pembuktian		
9.a	Menyusun Kesimpulan		
9.b	Menghadiri Sidang Agenda Kesimpulan		
10.a	Menghadiri Sidang Agenda Putusan		
10.b	Menganalisis Putusan		

Catatan :.....

Dipindai dengan CamScanner

*****G.2 Penyelesaian Sengketa Litigasi di Pengadilan Tata Usaha Negara (Tergugat)**

No. Perka

No	Aktifitas Magang	Validasi	Lampiran
1.a	Pemeriksaan Pendahuluan		
1.b	Pemeriksaan Pendahuluan		
1.c	Pemeriksaan Pendahuluan		
2.a	Menganalisis Surat Gugatan		
2.b	Menghadiri Sidang Perdana		
3.a	Menyusun Jawaban		
3.b	Menghadiri Sidang Agenda Jawaban		
4.a	Menganalisis Replik		
4.b	Menghadiri Sidang Agenda Replik		
5.a	Menyusun Duplik		
5.b	Menghadiri Sidang Agenda Duplik		
6.a	Menyusun Alat Bukti		
6.b	Menghadiri Sidang Agenda Pembuktian		
7.a	Menyusun Kesimpulan		
7.b	Menghadiri Sidang Agenda Kesimpulan		
8.a	Menganalisis Putusan		
8.b	Menghadiri Sidang Agenda Putusan		

Catatan :.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

*****Silahkan pilih salah satu antara G1 dan G2**

Dipindai dengan CamScanner

****H.1 Penyelesaian Sengketa di Mahkamah Konstitusi (Pemohon)			
No. Perkara:			
No	**Aktifitas Magang**	**Validasi**	**Lampiran**
1	Menyusun Permohonan		
2.	Pengajuan Permohonan		
3	Perbaikan Permohonan (Jika Ada)		
4	Registrasi permohonan		
5	Pemeriksaan Pendahuluan		
6.a	Pemeriksaan Pokok Permohonan		
6.b	Pemeriksaan Alat Bukti Tertulis		
6.c	Mendengarkan Keterangan Para Pihak		
6.d	Mendengarkan Keterangan Saksi		
6.e	Mendengarkan Keterangan Ahli		
6.f	Mendengarkan Keterangan Pihak Terkait		
6.g	Pemeriksaan rangkaian data, keterangan, perbuatan dan/atau persitiwa yang sesuai dengan alat bukti lainyang dapat dijadikan petunjuk dan memeriksa alat bukti elektronik.		
7.a	Menghadiri Sidang Agenda Putusan		
7.b	Menganalisis Putusan		
Catatan :.....			

****Silahkan pilih salah satu antara H.1 dan H.2

Dipindai dengan CamScanner

H.2 Penyelesaian Sengketa di Mahkamah Konstitusi (Termohon)			
No. Perkara:			
No	**Aktifitas Magang**	**Validasi**	**Lampiran**
1	Pemeriksaan Pendahuluan		
2.	Pemeriksaan Pokok Permohonan		
3	Pemeriksaan Alat Bukti Tertulis		
4	Mendengarkan Keterangan Para Pihak		
5	Mendengarkan Keterangan Saksi		
6	Mendengarkan Keterangan Ahli		
7	Mendengarkan Keterangan Pihak Terkait		
8	Pemeriksaan rangkaian data, keterangan, perbuatan dan/atau persitiwa yang sesuai dengan alat bukti lainyang dapat dijadikan petunjuk dan memeriksa alat bukti elektronik.		
9	Menghadiri Sidang Agenda Putusan		
10	Menganalisis Putusan		
Catatan :.....			

****Silahkan pilih salah satu antara H.1 dan H.2

Menyetujui,
Dosen Pembimbing Lapang

(DIDIK LESTARIYONO, SH MH)

....., ... - ..... - .....
Mengetahui,
Pendamping Dosen Pembimbing Lapang

(.....)

Dipindai dengan CamScanner

SURAT KUASA

Yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : **ASMIATI ALIAS ASMI**
   NIK : 3507184101480039
   Jenis kelamin : Perempuan
   Tempat/tanggal lahir : Malang, 1 Januari 1948
   Alamat : Bunut Kidul RT.02 RW.04 Desa Asrikaton Kecamatan Pakis Kabupaten Malang
   Agama : Islam
   Status Perkawinan : Janda
   Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
   Kewarganegaraan : Indonesia
   Untuk selanjutnya disebut sebagai ----------**PEMBERI KUASA**

Dalam hal ini memilih tempat kediaman hukum (*domisili*) pada kantor kuasanya tersebut di bawah ini, memberikan kuasa dengan HAK SUBTITUSI dan HAK RETENSI kepada :

1. Nama : **DIDIK LESTARIYONO, S.H., M.H**
   Jenis Kelamin : Laki-laki
   Tempat/Tanggal lahir : Malang, 19 Mei 1989
   Umur : 31 Tahun
   NIA : 15.10013
   Alamat Rumah : Perumahan Graha Joyo Family B7 Kel.Merjosari Kec. Lowokwaru Kota Malang
   Alamat Kantor : Perumahan Joyogrand Blok AA6 Kel. Merjosari Kec.Lowokwaru Kota Malang
   Telepon : 0857.555.955.06 / 0822.400.400.96
   Agama : Islam
   Kewarganegaraan : Indonesia
   Pekerjaan : Advokat/Pengacara & Konsultan Hukum
   Status Kawin : Kawin
   Pendidikan : S.2 Ilmu Hukum

Dipindai dengan CamScanner

Tgl. Penyumpahan PT	: 29 Oktober 2015
Tgl. Masa berlaku KTPA	: 31 Desember 2021

2. Nama : **IMAM SYAFI'I, S.H**

Jenis Kelamin	: Laki-laki
Tempat/Tgl.Lahir	: Malang, 01 Desember 1975
Umur	: 48 Tahun
NIA	: 016-10814/AD-KAI/2022
Alamat	: Perum Graha Pelita Asri Blok B No.53 RT/RW 07/10 Kel.Pandanwangi Kec.Blimbing Kota Malang
Telepon	: 081556511344
Agama	: Islam
Warga Negara	: Indonesia
Pekerjaan	: Advokat/Pengacara & Konsultan Hukum
Status Kawin	: Kawin
Pendidikan	: S.1 Hukum
Tgl. Penyumpahan	: 18 Januari 2023
Tgl. Masa berlaku KTPA	: 20 Oktober 2025

Kesemuanya tersebut diatas adalah advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Hukum **"DIDIK LESTARIYONO, S.H., M.H AND ASSOCIATES"**, yang berkantor di Perumahan Joyogrand Blok AA6 Kel. Merjosari Kec. Lowokwaru Kota Malang - Jawa Timur; E-mail : didik.lestariyono@gmail.com HP.085755595506/ 082240040096. Bertindak baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri. Untuk selanjutnya disebut sebagai ----------**PENERIMA KUASA**

==========***K H U S U S***==========

Untuk dan atas nama Pemberi Kuasa, mewakili, mengurus, atau mendampingi dalam perkara perdata mengenai : **GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERKAIT SEBIDANG TANAH YANG TERLETAK DI KABUPATEN MALANG KECAMATAN PAKIS DESA SAPTORENGGO SELUAS 7.670 M2 DI PENGADILAN NEGERI KEPANJEN ANTARA ASMIATI ALIAS ASMI (PEMBERI KUASA) DENGAN LETTER C NOMOR 812 ATAS NAMA B. ASMI Sebagai ----------PENGGUGAT**

melawan :

Dipindai dengan CamScanner

1. Nama : **RUDI SUWENDRO, S.T ALIAS RUDY SUWENDRO SUADI**

NIK : 3573011907720003

Tempat/tanggal lahir : Malang, 19 Juli 1972

Jenis Kelamin : Laki-laki

Agama : Islam

Pekerjaan : Wiraswasta

Status Perkawinan : Kawin dengan Tergugat II

Alamat : Pondok Blimbing Indah J4/12-A RT RW 10/11 Kelurahan Purwodadi Kecamatan Blimbing Malang

Kewarganegaraan : Indonesia

Sebagai ----------**TERGUGAT I**

2. Nama : **FIRSTIANA MAYLANI, S.E**

NIK : 3573015705780005

Tempat/tanggal lahir : Malang,17 Mei 1978

Jenis Kelamin : Perempuan

Agama : Islam

Pekerjaan : Karyawan Swasta

Status Perkawinan : Kawin dengan Tergugat I

Alamat : Pondok Blimbing Indah J4/12-A RT RW 10/11 Kelurahan Purwodadi Kecamatan Blimbing Malang

Kewarganegaraan : Indonesia

Sebagai----------**TERGUGAT II**

3. Nama : **HERI RIWAYANTO**

Tempat/tanggal lahir : Malang, 7 Desember 1977

Jenis Kelamin : Laki-laki

Agama : Islam

Pekerjaan : Wiraswasta

Status Perkawinan : Kawin

Alamat : Mendit RT.002 RW.008 Desa Mangliawan Kecamatan Pakis Kabupaten Malang – Jawa Timur

Kewarganegaraan : Indonesia

Dipindai dengan CamScanner

Sebagai----------TERGUGAT III

Untuk selanjutnya Tergugat I, Tergugat II & Tergugat III secara bersama-sama disebut sebagai----------PARA TERGUGAT

1. Nama : **BUPATI MALANG Cq. KEPALA DESA SAPTORENGGO**

   Alamat : Jl. Bugis, Boro Bugis, Saptorenggo, Kec. Pakis, Malang, Jawa Timur 65154

   Sebagai----------TURUT TERGUGAT I

2. Nama : **PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) KECAMATAN PAKIS KABUPATEN MALANG**

   Alamat : Jl. Raya Pakis No.69, Krajan, Pakisjajar, Kec. Pakis, Malang, Jawa Timur 65154

   Sebagai----------TURUT TERGUGAT II

3. Nama : **NOTARIS JUNJUNG HANDOKO LIMANTORO, S.H**

   Alamat : Jl.Buring No.34 Kelurahan Oro-oro dowo Kecamatan Klojen Kota Malang

   Untuk selanjutnya disebut----------TURUT TERGUGAT III

Untuk selanjutnya Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III secara bersama-sama disebut sebagai----------PARA TURUT TERGUGAT

Selanjutnya untuk kepentingan tersebut Penerima Kuasa dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum sebagai berikut: Menyusun, menandatangani serta mengajukan gugatan, atau surat-surat lain yang berkaitan dengan perkara ini, menghadap/ menghadiri persidangan, atau instansi atasan yang lebih tinggi lainnya, memberi keterangan dan jawaban-jawaban, Replik, mengajukan dan/atau menolak bukti-bukti atau saksi-saksi, termasuk kesimpulan dan seterusnya, mengusahakan dan melaksanakan perdamaian serta menandatangani segala aktanya, baik diluar maupun didalam pengadilan, mohon putusan, mengajukan banding dan/atau kasasi dengan menyertakan memorinya.-

---

Dipindai dengan CamScanner

Atau pada pokoknya **PENERIMA KUASA BERHAK MELAKUKAN SEGALA UPAYA HUKUM** yang dipandang perlu dalam hubungannya dengan perkara ini sepanjang tidak bertentangan dengan hukum dan keadilan serta demi tegaknya perlindungan atas Hak Asasi Manusia.

Diberikan di : Malang, 23 Januari 2023

Penerima Kuasa	Pemberi Kuasa
DIDIK LESTARIYONO, S.H., M.H.	**ASMIATI**
IMAM SYAFI'I, S.H	

KANTOR ADVOKAT/PENGACARA DIDIK LESTARIYONO KOTA MALANG

METERAI TEMPEL 10000 042F0AKX293726781

TERDAFTAR DI KEPANITERAAN
PENGADILAN NEGERI KEPANJEN KELAS 1-B
Perdata / Pidana
Nomor : 166/HK.1k/II/2023
Tanggal : 28.02.23
Panitera
Pengadilan Negeri Kepanjen Kelas 1-B
MEILYNA DWIJANTI, SH. MH.
NIP. 19670524 199003 2 002

Scanned with CamScanner
Dipindai dengan CamScanner

KANTOR ADVOKAT
DIDIK LESTARIYONO
Ana Associates
PERADI
Perumahan Joyogrand Blok AA-6 Merjosari - Lowokwaru - Kota Malang HP.085755595506 / 082240040096

Malang, 30 Januari 2023

Kepada Yth,
Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen
Cq.Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara
Di Kota Malang

Perihal : GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Dengan hormat,
Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Nama : **DIDIK LESTARIYONO, S.H., M.H**
   Jenis Kelamin : Laki-laki
   Tempat/Tanggal lahir : Malang, 19 Mei 1989
   Umur : 31 Tahun
   NIA : 15.10013
   Alamat Rumah : Jl.Batu Amaril No.10
   Kel.Pandanwangi Kec.Blimbing
   Kota Malang – Jawa Timur
   Alamat Kantor : Perum Joyogrand Blok AA6 Merjosari –
   Lowokwaru Kota Malang
   Telepon : 0857.555.955.06 / 0822.400.400.96
   Agama : Islam
   Kewarganegaraan : Indonesia
   Pekerjaan : Advokat/Pengacara & Konsultan Hukum
   Status Kawin : Kawin
   Pendidikan : S.2 Ilmu Hukum

Scanned with CamScanner

Tgl. Penyumpahan PT	: 29 Oktober 2015
Tgl. Masa berlaku KTPA	: 31 Desember 2024

1. Nama : **IMAM SYAFI'I, S.H**

Jenis Kelamin	: Laki-laki
Tempat/Tgl.Lahir	: Malang, 01 Desember 1975
Umur	: 48 Tahun
NIA	: 016-10814/AD-KAI/2022
Alamat	: Perum Graha Pelita Asri Blok B No.53 RT/RW 07/10 Kel.Pandanwangi Kec.Blimbing Kota Malang
Telepon	: 081556511344
Agama	: Islam
Warga Negara	: Indonesia
Pekerjaan	: Advokat/Pengacara & Konsultan Hukum
Status Kawin	: Kawin
Pendidikan	: S.1 Hukum
Tgl. Penyumpahan	: 18 Januari 2023
Tgl. Masa berlaku KTPA	: 20 Oktober 2025

Kesemuanya diatas adalah Advokat dan konsultan hukum pada kantor **DIDIK LESTARIYONO SH MH AND ASSOCIATES**, yang berkantor di Perumahan Joyogrand Blok AA6 Kel. Merjosari Kec.Lowokwaru Kota Malang, Jawa Timur – Indonesia. Telp.0822.400.400.96 / 085755595506, E-mail : orang.baik27@yahoo.co.id website : hukumnews.com Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 23 Januari 2023 bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri dibawah ini:

Nama	: **ASMIATI alias ASMI**
NIK	: 3507184101480039
Jenis kelamin	: Perempuan
Tempat/tanggal lahir	: Malang, 1 Januari 1948
Alamat	: Bunut Kidul RT.02 RW.04 Desa Asrikaton Kecamatan Pakis

Scanned with CamScanner

Kabupaten Malang

Agama : Islam

Status Perkawinan : Janda

Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga

Kewarganegaraan : Indonesia

untuk selanjutnya mohon disebut——————————————————————————PENGGUGAT

Dengan ini Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap :

1. Nama : **RUDI SUWENDRO, S.T ALIAS RUDY SUWENDRO SUADI**

   NIK : 3573011907720003

   Tempat/tanggal lahir : Malang, 19 Juli 1972

   Jenis Kelamin : Laki-laki

   Agama : Islam

   Pekerjaan : Wiraswasta

   Status Perkawinan : Kawin dengan Tergugat II

   Alamat : Pondok Blimbing Indah J4/12-A RT RW 10/11 Kelurahan Purwodadi Kecamatan Blimbing Malang

   Kewarganegaraan : Indonesia

   untuk selanjutnya disebut——————————————————————————**TERGUGAT I**

2. Nama : **FIRSTIANA MAYLANI, S.E**

   NIK : 3573015705780005

   Tempat/tanggal lahir : Malang,17 Mei 1978

   Jenis Kelamin : Perempuan

   Agama : Islam

   Pekerjaan : Karyawan Swasta

   Status Perkawinan : Kawin dengan Tergugat I

   Alamat : Pondok Blimbing Indah J4/12-A RT RW 10/11 Kelurahan Purwodadi Kecamatan Blimbing Malang

   Kewarganegaraan : Indonesia

   untuk selanjutnya disebut——————————————————————————**TERGUGAT II**

Scanned with CamScanner

3. Nama : **HERI RIWAYANTO**
Tempat/tanggal lahir : Malang, 7 Desember 1977
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Islam
Pekerjaan : Wiraswasta
Status Perkawinan : Kawin
Alamat : Mendit RT.002 RW.008 Desa Mangliawan Kecamatan Pakis Kabupaten Malang – Jawa Timur
Kewarganegaraan : Indonesia
Untuk selanjutnya disebut----------**TERGUGAT III**

Untuk selanjutnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara bersama-sama disebut sebagai----------**PARA TERGUGAT**

4. Nama : **BUPATI MALANG Cq. KEPALA DESA SAPTORENGGO**
Alamat : Jl. Bugis, Boro Bugis, Saptorenggo, Kec. Pakis, Malang, Jawa Timur 65154
Untuk selanjutnya disebut----------**TURUT TERGUGAT I**
5. Nama : **PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) KECAMATAN PAKIS KABUPATEN MALANG**
Alamat : Jl. Raya Pakis No.69, Krajan, Pakisjajar, Kec. Pakis, Malang, Jawa Timur 65154
Untuk selanjutnya disebut----------**TURUT TERGUGAT II**
Nama : **NOTARIS JUNJUNG HANDOKO LIMANTORO, S.H**
Alamat : Jl.Buring No.34 Kelurahan Oro-oro dowo Kecamatan Klojen Kota Malang
Untuk selanjutnya disebut----------**TURUT TERGUGAT III**

Untuk selanjutnya Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III secara bersama-sama disebut sebagai----------**PARA TURUT TERGUGAT**

Scanned with CamScanner

KEDUDUKAN HUKUM PENGGUGAT DAN TERGUGAT (LEGAL STANDING) :

1. Penggugat adalah Pemilik Sah Obyek sengketa yang saat ini di sengketakan di Pengadilan Negeri Kepanjen Kabupaten Malang Jawa Timur;
2. Tergugat I diduga kuat telah memalsukan akta Jual beli Akta Jual Beli nomor 159/PPAT-PKs/X1987 yang dibuat di PPATS Kecamatan Pakis Kabupaten Malang;
3. Tergugat I dan Tergugat II telah menjual obyek sengketa kepada Tergugat III dihadapan Notaris Junjung Handoko Limantoro, S.H., Mkn (Turut Tergugat III);

KOMPETENSI RELATIVE :

1. Pengadilan Negeri Kepanjen berwenang memeriksa dan memutus perkara aquo sebaagaimana diatur dalam Pasal 118 HIR mengenai Asas *Actor sequitur forum rei* dengan hak opsi : yakni digunakan apabila Tergugat terdiri dari beberapa orang, dan masing-masing bertempat tinggal di wilayah hukum Pengadilan Negeri yang berbeda, undang-undang memberikan hak opsi kepada Penggugat untuk memilih Pengadilan Negeri mana yang dianggapnya paling menguntungkan;

2. Dalam kedudukan domisili Tergugat dan Turut Tergugat lebih banyak berada di Kabupaten Malang, yakni Tergugat III (Heri Riwayanto), PPAST Kecamatan Pakis dan Kepala Desa Saptorenggo kesemuanya berdomisili di Kabupaten Malang (Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Kepanjen);

3. Obyek sengketa berada di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Kepanjen Kabupaten Malang;

4. Saksi-saksi lebih banyak berdomisili di wilayah Hukum Pengadilan Negeri Kepanjen Kabupaten Malang. Dengan demikian gugatan Penggugat lebih tepat jika di ajukan di Pengadilan Negeri Kepanjen dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen berwenang memeriksa dan Memutus perkara aquo.

Adapun yang menjadi dalil – dalil gugatan adalah sebagaimana berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah hak milik yang terletak di Kabupaten Malang Kecamatan Pakis Desa Saptorenggo seluas ±7.670 M2 dengan nomor Letter C 812 atas nama **ASMI** (Penggugat), persil nomor 5 d.II blok 6 dengan batas – batas sebagaimana berikut :

   Utara : Tanah milik Solikin

   Timur : Tanah milik TNI-AU

Scanned with CamScanner

Selatan : Tanah Milik Sudjani

Barat : Jalan Desa

Selanjutnya mohon agar obyek tanah dan tanaman diatasnya tersebut disebut sebagai----------

----------**OBYEK SENGKETA;**

2. Bahwa pada sekitar awal tahun 1987, karena tidak memiliki uang orang tua dari Penggugat yang bernama "Tiamah" meminta ijin kepada Penggugat (Asmiati alias Asmi) untuk menyewakan tanah milik Penggugat kepada seorang anggota TNI yang bernama "Suadi" yang tidak lain adalah ayah kandung dari Tergugat I;

3. Bahwa Tiamah (ibu Penggugat) dahulu menyampaikan bahwa tanah milik Penggugat disewakan selama 10 tahun kepada Suadi. Namun anehnya beberapa bulan setelah tanah tersebut dikuasai dan mulai digarap oleh suadi (orang tua Tergugat I) dengan nada memaksa, suadi meminta agar surat-surat bukti kepemilikan tanah milik Penggugat diserahkan kepada Suadi dengan alasan supaya tanah Obyek Sengketa tidak disewakan lagi ke orang lain oleh "Tiamah". Karena Tiamah (orang tua Penggugat) takut dengan Suadi yang pada saat itu berprofesi sebagai seorang Tentara (TNI-AU), maka Tiamah mengambil dan menyerahkan surat-surat bukti kepemilikan tanah milik Asmi (Penggugat) kepada Suadi (orang tua Tergugat I). Dengan mata berkaca-kaca Tiamah menyampaikan kepada Penggugat (Asmi) dalam bahasa jawa sebagaimana berikut : ***"Nduk, tanahmu tak sewakno nang tentara, wes ojo digoleki lan ojo ditakokno soale wonge tentara. Mbesok tanahmu bakalan mbalik-mbalik dewe".*** Yang artinya : "anakku, tanah milikmu aku sewakan kepada seorang tentara, jangan kamu mencarinya dan jangan kamu tanyakan, sebab yang menyewa adalah seorang tentara. Suatu saat tanahmu akan kembali dengan sendirinya kepadamu;

4. Bahwa sebelum genap 10 tahun ternyata suadi (ayah Tergugat) meninggal dunia, Tiamah (ibu Penggugat) juga meninggal dunia sebelum masa sewa berakhir. Sementara Penggugat memegang wasiat untuk tidak mencari dan menanyakan tanah sengketa aquo;

5. Bahwa sekitar bulan April 2020 Penggugat didatangi oleh seseorang yang bernama Heri Riwayanto bersama satu orang temannya yang mendatangi Panggugat dengan maksud mengkonfirmasi dan menanyakan, apakah benar Penggugat pernah melakukan transaksi jual beli

Scanned with CamScanner

di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) /dahulu PPAT Kecamatan Pakis, sembari menujukkan fotokopi Akta Jual Beli nomor 159/PPAT-PKs/X1987 pada hari Jumat tanggal 2 oktober 1987 karena jika dilihat dari riwayat tanahnya sebelumnya tertulis atas nama "Asmi" (Penggugat). Betapa kagetnya Penggugat, melihat akta jual beli yang tertulis atas nama antara (Penggugat) dengan Rudi Suwendro (Tergugat I), padahal Penggugat tidak pernah merasa menjual tanah tersebut kepada siapapun;

6. Bahwa dalam akta jual beli tersebut dibubuhkan pula cap jempol Penggugat yang diduga dipalsukan oleh Tergugat I. Sebab pada tahun 1987 Penggugat masih sehat wal afiat dan bisa melakukan tanda tangan. Atas dasar hal tersebut Pengugat melalui kuasa hukumnya meneliti Akta Jual Beli tersebut, dan terdapat banyak kejanggalan diantaranya sebagaiamana berikut :

   6.1. *Dalam AJB terlihat ditulis nama **"Asmi"** yang ditambahkan nama orang tua **Asmi** yakni yang bernama **"Tiamah"**, seharusnya hanya ditulis atas **nama Asmiati** atau nama Panggilannya yakni **"Asmi"** bukan **Asmi Tiamah**. Sedangkan nama **Rudy Suwendro** yang seharusnya ditulis **Rudi Suwendro** dengan **huruf "i"** justru ditulis dengan **huruf "Y" (Rudy)** dan juga nama Tergugat I ditambahkan nama orang tuanya yakni **Rudy Suwendro Suadi** sehingga tidak sesuai dengan nama Tergugat I yang sesuai didalam Kartu Tanda Penduduk miliknya;*

   6.2. *Dalam AJB, **umur Tergugat I ditulis 20 tahun** dan umur **Penggugat ditulis 62 tahun**. Padahal faktanya jika dilihat dari Kartu Tanda Penduduk Tergugat I usia Tergugat I pada tahun 1987 baru **15 tahun (belum cakap)**, sedangkan usia Penggugat pada tahun 1987 yang sebenarnya masih **39 tahun** justru ditulis **62 tahun** agar terlihat sudah sangat tua (Baik usia Tergugat I maupun usia Penggugat ditulis tidak sesuai dengan usianya yang sebenarnya);*

   6.3. *Alamat dalam AJB ditulis Desa **Saptorenggo RT.06 RW.01** Kecamatan Pakis Kabupaten Dati II Malang, padahal dahulu alamat tempat tinggal Penggugat dan Ibunya yang bernama **Tiamah** adalah **RT.02 RW.01** jumlah RT yang ada sejak jaman dahulu adalah 4 RT, tidak ada RT.05 dan RT.06 sehingga jelas Tergugat I secara asal-asalan mengubah sebagian isi dalam Akta Jual Beli obyek sengketa;*

   6.4. *Bahwa setelah Penggugat melalui kuasanya telah menemui dan berkirim surat ke Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Pakis Kabupaten Malang (Turut Tergugat II) dan dilakukan pencarian arsip minuta, namun hasilnya PPATS Kecamatan Pakis menyampaikan secara tersurat bahwa minuta akta AJB Nomor 159/PPAT-Pks/X/1987 tidak ada. "**Minuta Akta**" adalah **"Akta asli"** yang mencantumkan tanda tangan para penghadap, saksi, dan Notaris/PPAT, yang disimpan sebagai bagian dari Protokol Pejabat Pembuat Akta*

Scanned with CamScanner

Tanah. Sedangkan akta yang dipegang oleh perorangan (penjual dan Pembeli) hanyalah salinan akta, bukan merupakan Akta Asli (Minuta Akta). Sehingga menjadi aneh jika Pihat Para Tergugat yang merasa sebagai Pemilik Obyek tanah memiliki Salinan Akta namun ternyata Minuta Akta (Akta Jual Beli Aslinya) justru tidak ada. Karena Minuta Akta (Akta Asli) tidak tercatat atau tidak ada dalam arsip PPATS Kecamatan Pakis Kabupaten Malang maka cukup alasan bagi yang mulia Majelis hakim untuk menyatakan bahwa Akta Jual beli Nomor 159/PPAT-Pks/X/1987 dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;

6.5. ***Cap Jempol dalam AJB** diduga dipalsukan oleh Tergugat I, sebab pada tahun 1987 Penggugat masih sehat wal afiat, bisa membaca dan menulis serta tanda tangan. Oleh karenanya atas hal ini Penggugat juga telah melaporkan Tergugat I ke pihak kepolisian agar dapat dilakukan uji laboratorium forensik agar dapat di peroleh data yang Valid apakah cap jempol yang tertera dalam akta jual beli aquo identik dengan cap jempol Penggugat atau tidak;*

7. Bahwa dari kejanggalan dan ketidak sesuaian pada point 6.1, 6.2, 6.3, 6.4 dan 6.5 diatas dapat diduga bahwa Tergugat I telah dengan sengaja melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara memalsukan akta Jual Beli nomor 159/PPAT-PKs/X1987 baik yang dipalsukan adalah isi identitas para pihak dan Cap Jempolnya atau bahkan fisiknya;

8. Bahwa dalam surat keterangan Kepala Desa Saptorenggo tertanggal 2 oktober 1987 yang tidak bernomor ternyata kepala desa telah membuat surat keterangan yang intinya menerangkan bahwa Persil Hak Milik No.812 Darat terletak didesa Saptorenggo Kecamatan Pakis Kabupaten Malang Jawa Timur Nomor 812/5/d.II tertulis atas nama **"B.ASMI TIAMAH"** padahal dalam buku C Desa sebenarnya tertulis atas nama **"ASMI"** bukan **"B.ASMI TIAMAH"** dalam hal ini yang dimaksud "ASMI" adalah "Asmiati". Dari hal ini terlihat jelas bahwa Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan Hukum dengan memberikan keterangan yang tidak benar dan tidak sesuai (Palsu), sehingga Turut Tergugat I harus dihukum untuk mencabut surat keterangannya yang terjadi pada tanggal 2 oktober 1987;

9. Bahwa Tergugat I bersama istrinya (Tergugat II) secara bersama-sama telah berusaha untuk menjual tanah sengketa Obyek sengketa aquo kepada pihak lain dengan mengasai obyek hingga saat gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Kepanjen. Sehingga perbuatan Para Tergugat mengusai dan berusaha untuk menjual obyek sengketa adalah suatu bentuk Perbuatan Melawan Hukum dan keduanya harus dijadikan pihak yang digugat dalam perkara aquo;

Scanned with CamScanner

10. Penggugat telah berupaya mengumpulkan bukti-bukti, salah satunya adalah dengan mendatangi Kepala Desa Saptorenggo Kecamatan Pakis kabupaten Malang (Turut Tergugat I) untuk meminta surat keterangan riwayat tanah dan kutipan Letter C. Turut Tergugat I hanya menunjukkan Buku C Desa No.812 namun tidak mau untuk memberikan katerangan Riwayat tanah secara tertulis dan tidak mau untuk memberikan kutipan Letter C secara tertulis kepada Penggugat, padahal hal tersebut adalah hak dari Penggugat karena buku C Desa bukanlah dokumen rahasia negara maka seharusnya tidak boleh dirahasiakan. Atas perbuatan Kepala Desa Saptorenggo Kecamatan Pakis Kabupaten Malang (Turut Tergugat I) yang merugikan kepentingan hukum Penggugat, maka Turut Tergugat I harus dinyatakan sebagai pihak yang turut melakukan Pebuatan Melawan Hukum;

11. Bahwa Penggugat juga telah melakukan krosscek dengan berkirim surat ke PPATS/Camat Kecamatan Pakis kabupaten Malang mempertanyakan minuta akta Jual beli nomor 159/PPAT-PKs/X1987. Penggugat telah mendapat jawaban secara tersurat dari PPATS/Camat Kecamatan Pakis tertanggal 24 Februari 2021 yang isinya pada intinya ***"minuta akta Jual beli nomor 159/PPAT-PKs/X1987 tidak ditemukan di kecamatan Pakis Kabupaten Malang"***. Dengan tidak ada atau tidak tercatatnya Minuta Akta Jual beli nomor 159/PPAT-PKs/X1987 maka patut diduga bahwa Akta Jual beli 159/PPAT-PKs/X1987 adalah palsu. Dengan dibubuhkannya tanda tangan dan stempel Pihak Turut Tergugat II (PPATS/Camat) Kecamatan Pakis Kabupaten Malang, tentunya merugikan kepentingan hukum Penggugat oleh karenanya Turut Tergugat harus dijadikan pihak dalam gugatan aquo;

12. Bahwa selain dari hal-hal yang di uraikan diatas ditemukan fakta bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah berupaya mengalihkan Obyek Sengketa perkara aquo kepada Tergugat III (Heri Riwayanto) yang kemudian dibuatkan Perjanjian Jual beli Perjanjian Nomor 5 Tertanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang kemudian dilakukan perubahan sebagaimana Akta Nomor 14 tertanggal 6 September 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Junjung Handoko Limantoro,S.H (Turut Tergugat III);

13. Bahwa karena Penggugat tidak pernah menjual Obyek Sengketa kepada Tergugat I maupun ke Tergugat II maka sudah menjadi cukup alasan menyatakan bahwa Perjanjian Jual beli Nomor 5 Tertanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Perubahan Nomor 14

Scanned with CamScanner

tertanggal 6 September 2019 yang dibuat oleh Tergugat I & Tergugat II kepada Tergugat III dihadapan Turut Tergugat III tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;

14. Bahwa perbuatan Tergugat III yang membeli Obyek Sengketa aquo kepada Tergugat I & Tergugat II merupakan perbuatan yang merugikan Penggugat. Serta Perbuatan Turut Tergugat III yang menfasilitasi dan membuatkan Perjanjian Jual beli Nomor 5 Tertanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Perubahan Nomor 14 tertanggal 6 September 2019 juga sangat merugikan hak dan kepentingan hukum Penggugat. Karena Tergugat III & Turut Tergugat III tidak melakukan perbuatan secara langsung kepada Penggugat, maka dalam hal ini Tergugat III dan Turut Tergugat III harus dijadikan "pihak" agar tunduk pada putusan Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen;

15. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka atas apa yang telah dilakukan oleh Para Tergugat dengan jelas-jelas sangat merugikan Penggugat baik secara Materil maupun Imateril. Hal ini merupakan suatu bentuk **Perbuatan Melawan Hukum *(Onrechmatigedaad)* Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)**, yang menyebutkan bahwa :

    "Setiap perbuatan melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian."

    Berdasarkan pasal di atas, setidaknya ada lima unsur yang harus dipenuhi :

    1) Adanya perbuatan;
    2) Perbuatan itu melawan hukum;
    3) Adanya kerugian;
    4) Adanya kesalahan; dan
    5) danya hubungan sebab akibat (*kausalitas*) antara perbuatan melawan hukum dengan akibat yang ditimbulkan.

    Dari uraian diatas maka dapat disimpulkan bahwa semua unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan baik oleh Para Tergugat maupun oleh Para Turut Tergugat telah terpenuhi secara keseluruhan;

16. Akibat perbuatan Para Tergugat, Selama kurang lebih 25 tahun sejak masa sewa telah habis, Penggugat tidak bisa menikmati hasil bumi atas Obyek sengketa .Oleh karenanya demi keadilan dan kepastian Hukum mohon agar yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang menyatakan bahwa Penggugat adalah Pemilik Sah obyek sengketa aquo serta menghukum Para Tergugat atau siapapun yang menguasai obyek sengketa aquo untuk menyerahkan Obyek

Scanned with CamScanner

sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong yakni sebidang tanah di Kabupaten Malang Kecamatan Pakis Desa Saptorenggo seluas ±7.670 M2 dengan nomor Letter C 812 atas nama **ASMI** (Penggugat), persil nomor 5 d.II blok 6 dengan batas – batas sebagaimana berikut:

Utara	: Tanah milik Solikin
Timur	: Tanah milik TNI-AU
Selatan	: Tanah Milik Sudjani
Barat	: Jalan Desa

17. Bahwa selain dirugikan secara Materil Penggugat juga dirugikan secara imateril, secara materil yakni apabila sejak tahun 1997 hingga 2021 Penggugat Tergugat I menyerahkan Obyek sengketa aquo dan ditanami tanaman tebu, maka Penggugat akan mendapat keuntungan sekitar 40.000.000,- (Empat puluh juta Rupiah) per sekali panen dikalikan 25 tahun yakni menjadi Total Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah). Selain daripada itu Penggugat juga dirugikan secara imateriil karena harus menanggung malu dan gelisah yang sebenarnya tidak dapat digantikan dengan uang karena menghadapi permasalahan ini. Namun untuk menjamin kepastian hukum maka sudah selayaknya Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi imateril senilai Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah);

18. Bahwa agar Gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas Obyek sengketa Aquo;

19. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Para Para Tergugat harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1000.000,- (Satu Juta Rupiah) yang dibayarkan secara tanggung renteng untuk setiap satu hari keterlambatan, bilamana lalai untuk melaksakan isi putusan;

20. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen kabupaten Malang agar tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Para Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainya (*Uitvoorbarbijvoorad*);

Scanned with CamScanner

21. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat yang diduga melakukan ***Perbuatan Melawan Hukum***, terhadap Penggugat maka patut menurut hukum agar Para Tergugat di hukum membayar biaya perkara yang timbul.

PRIMAIR

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim pengadilan Negeri Kepanjen , yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagaimana berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan ***Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatigedaad);***
3. Menyatakan akta Jual beli Nomor 159/PPAT-Pks/X/1987 dan semua produk hukum atau akta-akta turunannya tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
4. Menyatakan Perjanjian Jual beli Nomor 5 Tertanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Perubahan Nomor 14 tertanggal 6 September 2019 yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III dihadapan Turut Tergugat III serta semua produk hukum atau akta-akta turunannya tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
5. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik atas Sah sebidang tanah yang terletak di Kabupaten Malang Kecamatan Pakis Desa Saptorenggo seluas ±7.670 M2 dengan nomor Letter C 812 atas nama **B.ASMI** (Penggugat), persil nomor 5 d.II blok 6 dengan batas – batas sebagaimana berikut :

   Utara : Tanah milik Solikin
   Timur : Tanah milik TNI-AU
   Selatan : Tanah Milik Sudjani
   Barat : Jalan Desa

6. Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang menguasai obyek sengketa yakni sebidang tanah yang terletak di Kabupaten Malang Kecamatan Pakis Desa Saptorenggo seluas ±7.670 M2 dengan nomor Letter C 812 atas nama **B.ASMI** (Penggugat), persil nomor 5 d.II blok 6 dengan batas – batas sebagaimana berikut :

   Utara : Tanah milik Solikin
   Timur : Tanah milik TNI-AU
   Selatan : Tanah Milik Sudjani

Scanned with CamScanner

Barat : Jalan Desa
untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong;

7. Menghukum Para Tergugat membayar ganti rugi Materil senilai total Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) dan ganti rugi imateril senilai Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah);

8. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan. Apabila Para Tergugat tidak mematuhi putusan ini maka Penggugat dalam melakukan upaya eksekusi dengan bantuan alat negara baik Petugas Juru sita maupun Kepolisian RI;

9. Menyatakan Sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas Obyek sengketa Aquo;

10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainya (*Uitvoorbarbijvoorad*);

11. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya ***(Ex Aequo Et Bono)***.

Hormat Kami,
Kuasa Hukum Penggugat

KANTOR ADVOKAT / PENGACARA
DIDIK LESTARIYONO
KOTA MALANG

DIDIK LESTARIYONO, S.H., M.H

IMAM SYAFI'I, S.H

Scanned with CamScanner

LAW FIRM
SOEHARTONO & PARTNERS

Graha 18 Lt. 1, Jl. Tidar Sakti No. 18 Malang 65146
E-mail : soehartono.graha18@gmail.com
Telp. (0341) 570418 (hunting)
Web : https://ssplawfirm.id

Nomor: 024/JWB.TI-TII/SS/V/2023 Malang, 30 Mei 2023

Perkara Nomor: 34/Pdt.G/2023/PN. Kpn

a n t a r a

ASMIATI ALIAS ASMI ---------- sebagai: PENGGUGAT

m e l a w a n

RUDI SUWENDRO, S.T ---------- sebagai: TERGUGAT I
FIRSTIANA MAYLANI, S.E ---------- sebagai: TERGUGAT II
HERI RIWAYANTO ---------- sebagai : TERGUGAT III
BUPATI MALANG Cq. KEPALA DESA SAPTORENGGO ---------- sebagai: TURUT TERGUGAT I
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) KECAMATAN PAKIS KABUPATEN MALANG ---------- sebagai : TURUT TERGUGAT II
NOTARIS JUNJUNG HANDOKO LIMANTORO, S.H -- sebagai : TURUT TERGUGAT III

JAWABAN PERTAMA TERGUGAT I & II

Dengan hormat,
Sehubungan Gugatan PENGGUGAT tertanggal 30 Januari 2023, maka bersama ini Kami:

1. ***Dr. SOEHARTONO SOEMARTO, S.H., M.Hum***;
2. ***RA. ZESTIENA C. ASRINI, S.H., M.Hum, SPsi***;
3. ***HILMY F. ALI. S.H., M.H., CLA., CTL;***
4. ***ELFAN CHRISTIANTO, SOEMARTO, S.H.***
5. ***FELIX ROVI LINDARTANTO, S.H.***

Kesemuanya Advokat, berkantor di SSP Law Firm, berkedudukan di Gedung Graha 18 Lt. 1, Jl. Tidar Sakti No. 18 Kota Malang, domisili elektronik: soehartono.graha18@gmail.com, website: https://ssplawfirm.id/, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 27 Maret 2023 selaku ***k u a s a*** dari **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** dalam perkara perdata Nomor 34/Pdt.G/2023/PN.Kpn;

Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II hendak mengajukan Jawaban Pertamanya, yaitu sebagai berikut:

--EKSEPSI--

Referensi:
- Buku dengan judul "Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan" karangan M. Yahya Harahap, S.H, Edisi Kedua, Jakarta: Sinar Grafika;
- Buku dengan judul "*Hukum acara Perdata dalam Teori dan Praktek*", karangan Ny. Retnowulan Sutianto,S.H dan Iskandar Oeripkartawinata,S.H
- Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan di Lingkungan Peradilan, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI;

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak semua dalil gugatan PENGGUGAT terkecuali yang TERGUGAT I dan TERGUGAT II akui secara tegas kebenarannya;

2. **EKSEPSI KOMPETENSI (*Exceptie Van Onbevoegheid*)**
PENGADILAN NEGERI KEPANJEN TIDAK BERWENANG MENGADILI SECARA RELATIF (*Actor sequitur forum rei / forum domicili*)
Bahwa perlu diketahui PENGGUGAT sudah berulang kali mengajukan gugatan dengan Pihak-Pihak yang sama baik ke Pengadilan Negeri Kepanjen maupun Pengadilan Negeri Malang, dan dahulu Pengadilan Negeri Kepanjen **sudah pernah memutus** sebagaimana perkara Perdata Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn yang dalam **Putusan Sela** Pengadilan Negeri Kepanjen telah menyatakan **tidak Berwenang secara relative** untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo, sehingga sangat tidak tepat apabila kali ini PENGGUGAT mengajukan lagi gugatan ini ke Pengadilan Negeri Kepanjen, sebab Pengadilan Negeri Kepanjen sudah menyatakan **tidak berwenang** memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
Bahwa apabila PENGGUGAT dalam menentukan kompetensi relative mengajukan Gugatan *a quo* berdasarkan Pasal 118 HIR, maka tidak serta-merta dapat menerapkan asas ***Actor Sequitur Forum Rei*** dengan Hak Opsi. Seharusnya menurut hukum acara perdata yang berlaku dengan tetap memedomi Pasal 118 HIR, maka Gugatan *a quo* **HARUS DIAJUKAN PADA TEMPAT TINGGAL ATAU TEMPAT TERGUGGAT SEBENARNYA BERDIAM** (Baca: Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan di Lingkungan Peradilan Perdata Umum, Buku II, Edisi 2007, Huruf D, No. 1, huruf a (kecil), halaman 50) yang apabila dikorelasikan dengan perkara *a quo* maka berdasarkan alamat dan kedudukan TERGUGAT I & TERGUGAT II (Keduanya merupakan Tergugat Utama dalam perkara *a quo*), dan TURUT TERGUGAT III yang ketiga pihak tersebut kesemuanya beralamat di **KOTA MALANG (** Baca: Gugatan Halaman 3-4);
Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya juga menguraikan alasan tentang Obyek Sengketa berada diwilayah Hukum Pengadilan Negeri Kepanjen Kabupaten Malang, yang dalil tersebut erat kaitannya dengan keberlakuan dari Pasal 142 Rbg (*Recht Reglement voor de Buitengewesten*), padahal dasar hukum tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar menentukan kompetensi relative mengajukan Gugatan *a quo,* karena RBg **HANYA DAPAT DIGUNAKAN OLEH PENGADILAN YANG MENGADILI SENGKETA DILUAR PULAU JAWA DAN MADURA** (Baca: Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan di Lingkungan Peradilan Perdata Umum, Buku II, Edisi 2007, Huruf D, No. 1, huruf F (kecil), halaman 50);
Sehingga, berdasarkan uraian tersebut menurut ketentuan hukum acara perdata yang berlaku di Pulau Jawa dan Madura sebagaimana ketentuan yang ada pada Pasal 118 ayat (1) HIR (*forum domicili*), yang pada pokoknya telah mengatur dengan jelas*: "bahwa yang berwenang mengadili sengketa sebagaimana perkara a quo adalah Pengadilan Negeri di daerah hukum tempat TERGUGAT bertempat tinggal,"* sehingga yang memiliki kewenangan untuk memeriksa, mengadili, memutus perkara *a quo* adalah **PENGADILAN NEGERI MALANG;**

Oleh karenanya, Jawaban TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang memuat eksepsi Kompetensi (*Exceptie Van Onbevoeheid*) yang dikuatkan dengan Putusan Perkara Perdata Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn, patut kiranya dikabulkan oleh Yth.: Ketua Majelis beserta Anggota yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata Nomor: 34/Pdt.G/2023/PN.Kpn di Pengadilan Negeri Kepanjen **DAN** mohon diputus terlebih dahulu dalam **PUTUSAN SELA** dengan menyatakan *gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) (**Vide:** Pasal 125 (2) HIR).*

3. **EKSEPSI NEBIS IN IDEM ATAS PUTUSAN SELA TERDAHULU**

Bahwa asas *nebis in idem* mengatur tentang seseorang yang tidak diperbolehkan kembali mengajukan gugatan atau permohonan yang substansinya sama dengan gugatan atau permohonan yang sudah diputus sebelumnya, selain dari pada hal tersebut ternyata dikuatkan dengan hal substansial lainnya, yaitu adanya Putusan Perkara Perdata Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn yang telah berkekuatan hukum tetap, dengan amar: *M E N G A D I L I:*

1. *Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang kewenangan mengadili yang bersifat relatif (kompetensi relatif);*
2. ***Menyatakan Pengadilan Negeri Kepanjen tidak berwenang secara relatif** untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan Register No. 132/Pdt.G/2021/PN Kpn;*
3. *Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dihitung sebesar Rp. 3.024.000,00 (tiga juta dua puluh empat ribu rupiah)*

Bahwa berdasarkan putusan tersebut, apabila dikorelasikan dengan Doktrin M. Yahya Harahap, dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata*" – Edisi Kedua, Bab 13 Eksepsi dan Bantahan Pokok Perkara, halaman 511, alenia kedua yang pada pokoknya menjelaskan: "*dalam hal putusan menyatakan PN tidak berwenang mengadili secara relatif, tetapi yang berwenang adalah PN lain, maka: 1. Terhadap PN yang menjatuhkan putusan tersebut, **melekat ne bis in idem**, yang berakibat perkara itu **tidak dapat diajukan kepada PN tersebut untuk kedua kalinya***". Maka sangat mudah dipahami dan dibuktikan bahwa perkara *a quo* **TETAP MELEKAT ASAS NE BIS IN IDEM,** oleh karenanya agar tidak terjadi pertentangan putusan dan konsistensi dalam menegakkan hukum acara perdata (formil) dalam jawaban pertama ini TERGUGAT I dan TERGUGAT II mohon kepada: Yth. Ketua Majelis Hakim beserta anggotanya yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a *quo* menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima;

4. **EKSEPSI DALUWARSA**

Bahwa perlu diketahui TERGUGAT I telah memiliki obyek sengketa tersebut sejak tahun 1987 sampai dengan saat ini (±36tahun) dan selama ini tidak ada satupun yang merasa keberatan dengan hal tersebut, namun secara tiba-tiba sekitar tahun 2021 PENGGUGAT mulai mengajukan gugatan-gugatan terhadap diri TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagaimana register Perkara Perdata Nomor :

- Perkara Perdata Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn yang diajukan ke Pengadilan Negeri Kepanjen pada tanggal 21 Juli 2021 dan diputus dengan amar : "*Menyatakan Pengadilan Negeri Kepanjen tidak berwenang secara relative*

untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn", yang telah diputus pada tanggal 02 Desember 2021;

- Perkara Perdata Nomor 335/Pdt.G/2021/PN Mlg yang diajukan ke Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 21 Desember 2021 dan diputus dengan amar : "*Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima / Niet Onvankelijke Verklaard*", yang telah diputus pada tanggal 19 Januari 2023;

Yang mana hingga saat ini masih terbukti TERGUGAT I telah menguasai obyek sengketa tersebut l± 36 (tiga puluh enam) tahun terhitung sejak tahun 1987 sampai tahun 2021 dan baru di tahun 2021 muncul gugatan awal dari PENGGUGAT, sehingga menurut aturan hukum yang mengatur tentang daluwarsa telah jelas menegaskan bagi siapa yang **telah menguasai lebih dari tiga puluh tahun dapat memperoleh hak milik tanpa dipaksa untuk menunjukkan alas haknya** (VIDE : Pasal 1963 ayat (2) KUHPerdata, yang menyebutkan : "*Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya*"), terlebih dalam hal ini TERGUGAT I dapat menunjukkan dasar perolehan haknya atas obyek sengketa, lantas apalagi yang dipersoalkan oleh PENGGUGAT??!!. Perlu diketahui selama ini PENGGUGAT telah berulang kali mengajukan gugatan tanpa adanya dasar kepemilikan yang jelas dalam kata lain PENGGUGAT tidak dapat membuktikan kepemilikannya!!. Dan selain itu menurut ketentuan hukum yang berlaku seseorang **tidak dapat lagi melakukan tuntutan hukum setelah lewat waktu daluwarsanya yaitu 30 (tiga puluh) tahun** (VIDE : Pasal 1967 KUHPerdata, yang menyebutkan : "*Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk*"), yang berarti PENGGUGAT tidak dapat mengajukan gugatan terhadap diri TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara terus menerus, mengingat dalam mengajukan gugatan-gugatan terdahulu PENGGUGAT tetap tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikannya!! Karena faktanya TERGUGAT I telah membeli obyek tersebut dari seseorang yang bernama B. ASMI TIAMAH bukan PENGGUGAT!!, sebab B. ASMI TIAMAH adalah orang tua dari PENGGUGAT!!. Oleh karena gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT telah terbukti memenuhi eksepsi daluwarsa, maka mohon Yth. Ketua Majelis Hakim beserta anggotanya yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima;

5. **PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI "*PERSONA STANDI IN JUDICIO*" UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (*DISKUALIFIKASI IN PERSOON*)**

Bahwa dalam perkara *a quo* PENGGUGAT menerangkan bertindak selaku "pemilik" yang sah atas sebidang tanah milik yang terletak di Kabupaten Malang, Kecamatan Pakis, Desa Saptorenggo, seluas ±7.670m^2 dengan Nomor Letter C 812 atas nama ASMI persil nomor 5 d.II blok 6 dengan batas-batas Utara: Tanah milik Solikin, Timur: Tanah milik TNI-AU, Selatan: Tanah Milik Sudjani, Barat : Jalan Desa sebagaimana tertuang dalam Posita Poin ke-1 halaman 5. **Padahal** faktanya, PENGGUGAT **tidak memiliki *legal standing* dan kapasitas** untuk mengajukan gugatan *a quo* karena tanah yang dipersoalkan dalam perkara *a quo* terbukti **bukan tanah milik PENGGUGAT**, hal ini dapat dibuktikan dari Perkara Perdata Nomor : 68/Pdt.G/2020/PN Kpn antara TERGUGAT III (dahulu selaku PENGGUGAT) dengan TERGUGAT I dan

TERGUGAT II (dahulu selaku TERGUGAT), dimana dalam perkara tersebut PENGGUGAT pernah dihadirkan untuk menjadi saksi fakta, yang mana keterangannya sebagaimana tertuang pada halaman 39 Putusan Perkara Perdata Nomor : 68/Pdt.G/2020/PN.Kpn PENGGUGAT (Asmiati) dengan sangat jelas telah menyebutkan : "*Saksi Asmiati, Saksi Sriatun dan Saksi Widiya Dewi Anjaningrum* ***yang kesemuanya sama menerangkan*** *kalau tanah yang menjadi objek jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi I / Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II adalah* ***milik dari orang tua Saksi Asmiati dan Saksi Sriatun***", yang sudah sangat jelas apabila selama ini PENGGUGAT hanya mengada-ada saja, sebab PENGGUGAT tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan a quo karena tanah objek sengketa telah diakui adalah **milik orang tua PENGGUGAT yang telah dijual kepada TERGUGAT I**, sehingga mohon kepada Yth.: Ketua Majelis Hakim beserta Anggota yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menyatakan apabila gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT sebagai pihak yang tidak memiliki *legal standing* pantas untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvantkelijk verklaard*);

6. **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS / KABUR *(EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL)*;**

Bahwa maksud dan tujuan adanya Gugatan adalah untuk melindungi hak PENGGUGAT yang berarti suatu Gugatan wajib didasarkan pada fakta – fakta hukum yang jelas dan dibenarkan oleh hukum. Selain daripada itu, Gugatan bertujuan untuk membuat suatu hal menjadi terang dan jelas, maka apa yang didalilkan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya haruslah jelas, terang dan sempurna sehingga Gugatan PENGGUGAT tidak menjadi kabur (*obscure libel)*. **NAMUN,** setelah TERGUGAT I dan TERGUGAT II membaca, meneliti, dan mencermati Gugatan *a quo* ternyata PENGGUGAT tidakjelas dalam menyusun suatu gugatan, hal ini dapat dilihat dari:

a. PENGGUGAT telah membuat kabur perkara a quo dengan melakukan pengakuan-pengakuan yang berbeda-beda mengenai kepemilikan obyek sengketa *a quo*, seperti halnya dalam perkara Nomor 68/Pdt.G/2020/PN Kpn dimana PENGGUGAT dibawah sumpah telah dijadikan sebagai saksi fakta dari TERGUGAT III (HERI RIWAYANTO) dahulu PENGGUGAT dalam perkara Nomor 68/Pdt.G/2020/PN Kpn, dimana PENGGUGAT (Asmiati) telah memberikan keterangan tentang obyek sengketa adalah **milik orang tua PENGGUGAT**, namun dalam perkara ini justru PENGGUGAT mengaku sebagai pemilik dari obyek sengketa, padahal selama ini TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak pernah memiliki hubungan hukum apapun dengan PENGGUGAT, karena TERGUGAT I telah membeli obyek sengketa dari seseorang yang bernama B. ASMI TIAMAH (Orang tua PENGGUGAT) sejak tahun 1987, selain itu gugatan *a quo* diajukan oleh PENGGUGAT sudah lebih dari 36 (*tiga puluh enam*) tahun lamanya TERGUGAT I menguasai dan mengelola tanah milik TERGUGAT I yang mana selama ini tidak ada ganggugan dari pihak manapun, karenanya demi menghindari pengaburan fakta di kemudian hari akibat gugatan yang mengada-ada dan dasar kepemilikan yang dipaksakan atau dibuat-buat oleh PENGGUGAT seolah-olah PENGGUGAT adalah pemilik yang sah padahal PENGGUGAT telah mengakui (dalam perkara Nomor 68/Pdt.G/2020/PN Kpn) obyek sengketa tersebut merupakan milik orang tua PENGGUGAT, maka mohon

kepada Yth.: Ketua Majelis Hakim beserta Anggota yang memeriksa perkara *a quo* tidak menerima gugatan PENGGUGAT (*niet onvankelijk verklaard*);

b. Gugatan PENGGUGAT belum menunjukkan bahwa gugatan PENGGUGAT merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum karena dalam posita maupun petitum tidak merinci secara jelas berkaitan dengan kerugian materil dan imateriil yang diderita PENGGUGAT atas dugaan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGGAT II. Hal ini menyebabkan gugatan PENGGUGAT menjadi kabur dan tidak jelas arahnya; (Lihat: Petitum Gugatan No. 17) (*Vide:* Putusan Mahkamah Agung RI, No.550K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980, yang berbunyi, *"Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut"*). Demikian pula ketidakjelasan dalam posita gugatan maupun petitum PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang jadi pertanyaan adalah perbuatan hukum yang bagaimana yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, sehingga TERGUGAT I dan TERGUGAT II dikatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena secara nyatanya justru PENGGUGAT secara tiba-tiba mengaku sebagai pemilik atas Objek Tanah yang secara hukum dimiliki dan dikuasai oleh TERGUGAT I lebih dari 36 (*tiga puluh enam*) tahun lamanya. Oleh karena itu secara hukum tuduhan dalam dalil gugatan PENGGUGAT tidak jelas / (*obscure libel)* yang menurut hukum tidak diperbolehkan;

7. **<u>PENGGABUNGAN GUGATAN YANG TIDAK DIPERBOLEHKAN</u>**

Bahwa selain kekaburan dan ketidakjelasan formulasi gugatan sebagaimana telah TERGUGAT I dan TERGUGAT II uraikan dalam *point* diatas, ternyata PENGGUGAT telah mencampuradukkan objek sengketa yang berbeda dan pihak / subjek yang berbeda pula ke dalam gugatan *a quo*, yaitu sebagai berikut :

- PENGGUGAT mendalilkan kepemilikan tanah TERGUGAT I dan TERGUGAT II seolah-olah miliknya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 159/PPAT-PKs/X/1987 antara TERGUGAT I dengan Sdri. B. ASMI TIAMAH, dan;
- Di sisi lain PENGGUGAT juga mendalilkan perbuatan hukum HERI RIWAYANTO (TERGUGAT III) berdasarkan Perjanjian Jual Beli Nomor 5 Tertanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang kemudian dilakukan perubahan sebagaimana Akta Nomor 14 tertanggal 6 September 2019 yang di buat dihadapan Notaris Junjung Handoko Limantoro, S.H (TURUT TERGUGAT III),

Yang mana kedua hal ini berarti PENGGUGAT dalam gugatan ini telah mencampur adukkan 2 subjek hukum yang berbeda dan objek sengketa yang berbeda dalam satu gugatan yang mana menurut hukum hal tersebut tidaklah diperkenankan;

Bahwa perlu TERGUGAT I dan TERGUGAT II jelaskan, antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan pihak TERGUGAT III (HERI RIWAYANTO) sebelumnya sudah ada perkara yang sudah diperiksa perkaranya dan diputus oleh Pengadilan Negeri Kepanjen sebagaimana perkara Nomor : 68/Pdt.G/2020/PN.Kpn yang amar putusannya menyatakan gugatan tidak diterima (*Niet Onvantkelijk Verklaard*), selanjutnya setelah perkara tersebut diputus, muncul nama baru yakni ASMIATI (PENGGUGAT) yang di dalam perkara sebelumnya telah mengungkapkan fakta di depan persidangan dan di bawah sumpah yang menyatakan bahwa ASMIATI (PENGGUGAT) adalah anak dari

B. ASMI TIAMAH dan obyek sengketa tersebut diatas merupakan milik orang tua dari PENGGUGAT sehingga telah cukup mengindikasikan adanya dugaan itikad tidak baik dalam pengajuan gugatan *a quo* yang berakar dari persoalan sebelumnya dengan pihak TERGUGAT III (HERI RIWAYANTO) yang saat ini dicampur baurkan dalam gugatan PENGGUGAT;

--POKOK PERKARA--

DALAM POKOK PERKARA:

8. Bahwa apa yang sudah tercantum dalam bagian eksepsi diatas, mohon kesemuanya dianggap terulang lagi dalam bagian pokok perkara ini;

9. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II pada pokoknya menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

10. Bahwa **TIDAK BENAR** dalil gugatan PENGGUGAT pada poin ke 1 yang pada pokoknya menerangkan PENGGUGAT sebagai pemilik sah atas bidang tanah hak milik yang terletak di Kabupaten Malang, Kecamatan Pakis, Desa Saptorenggo seluas ±7.670m^2 dengan nomor Letter C 812 atas nama ASMI persil nomor 5 D.II blok 6 dengan batas-batas Utara : Tanah milik Solikin, Timur : Tanah milik TNI-AU, Selatan: Tanah Milik Sudjani, Barat : Jalan Desa;
YANG BENAR, TERGUGAT I adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut segala sesuatu diatasnya sebagaimana alas hak berupa: Letter C Nomor 812, persil nomor 5, kelas D.II, seluas 7670 m^2 sesuai dengan nomor obyek pajak: 35.07.220.013.002-0229.0 dengan batas – batas tanah sebagai berikut:
    - Sebelah Utara : Tanah milik Solikin
    - Sebelah Barat : Jalan
    - Sebelah Timur : Tanah milik TNI AU
    - Sebelah Selatan : Tanah milik Sudjani

    Yang diperoleh berdasarkan jual beli yang sah menurut hukum sebagaimana Akta Jual Beli No. 159/PPAT-Pks/X/1987, dengan pihak Penjual bernama **B. ASMI TIAMAH** dan pihak Pembeli bernama **RUDI SUWENDRO SUADI** (TERGUGAT I), yang mana hal ini juga terbantahkan dari keterangan PENGGUGAT dalam Perkara Perdata Nomor 68/Pdt.G/2020/PN Kpn, dibawah sumpah PENGGUGAT menerangkan kalau obyek sengketa tersebut diatas merupakan **milik orang tua PENGGUGAT bukan miliknya**;

11. Bahwa **TIDAK BENAR**, dalil gugatan PENGGUGAT pada point ke 2, ke 3, ke 4 dan ke 5 yang pada pokoknya PENGGUGAT menguraikan serangkaian cerita yang tidak dapat dipertanggung jawabkan secara hukum kebenarannya terkait asal usul kepemilikan tanah Objek Sengketa;
YANG BENAR, TERGUGAT I memperoleh tanah tersebut dari **pemberian ayah TERGUGAT I, dimana orang tua TERGUGAT I telah membeli dari seseorang yang bernama Sdri. B. ASMI TIAMAH** pada tahun 1987 dan sejak saat itu hingga saat ini objek bidang tanah dimiliki, dikuasai dan dikelola oleh TERGUGAT I tanpa ada gangguan dan pihak yang berkeberatan selama ini, terlebih PENGGUGAT juga telah memberikan kesaksian kalau tanah tersebut memang benar milik orang tua PENGGUGAT (sebagaimana kesaksian dalam Perkara Perdata Nomor 68/Pdt.G/2020/PN Kpn);

12. Bahwa **TIDAK BENAR**, dalil gugatan PENGGUGAT pada point ke 6 yang pada pokoknya PENGGUGAT menguraikan PENGGUGAT masih sehat wal afiat dan bisa melakukan tanda tangan dan kuasa hukum PENGGUGAT menguraikan kejanggalan pada Akta Jual Beli Nomor 159/PPAT-PKs/X/1987;
YANG BENAR, PENGGUGAT telah salah dalam memahami persoalan ini karena berangkat dari fakta yang keliru sehingga berakibat membuat kesimpulan yang keliru pula, hal ini dapat TERGUGAT I dan TERGUGAT II jelaskan pada faktanya di dalam Akta Jual Beli No. 159/PPAT-Pks/X/1987, TERGUGAT I tidak berhubungan dan tidak bertransaksi dengan PENGGUGAT (ASMIATI) melainkan dengan ibu PENGGUGAT yang bernama B. ASMI TIAMAH. Logika hukum yang keliru ini masih dilanjutkan PENGGUGAT dengan mengungkit nama orang tua TERGUGAT I yaitu SUADI sebagai nama "bin" yang telah menjadi kelaziman dalam setiap dokumentasi orang – orang yang beragama Islam (khususnya) untuk mencantumkan nama dari nasab ayah pada namanya dan benar saja pada saat itu, TERGUGAT I memperoleh tanah tersebut dari pemberian ayah TERGUGAT I yang dibeli dari seseorang bernama Sdri. B. ASMI TIAMAH. Masih dengan kesalahan logika yang berkelanjutan, PENGGUGAT mengungkit usia PENGGUGAT (dijelaskan masih 39 tahun ditulis 62 tahun) termasuk juga ketika PENGGUGAT menceritakan kebiasaannya untuk membuat tanda tangan, yang sekali lagi TERGUGAT I jelaskan bahwa pihak penjual dalam Akta Jual Beli No. 159/PPAT-Pks/X/1987 memang bukanlah PENGGUGAT sehingga PENGGUGAT tidak perlu memaksakan diri untuk mengaku sebagai pihak penjual apalagi memaksakan agar Akta Jual Beli harus sesuai dengan versi PENGGUGAT (ASMIATI) sebagai anak dari sdri. ASMI TIAMAH, karena sejak awal memang PENGGUGAT bukan pihak dalam jual beli tanah *a quo* hal mana PENGGUGAT akui dalam persidangan perkara Nomor: 68/Pdt.G/2020/PN.Kpn yakni ketika PENGGUGAT hadir memberikan keterangan sebagai saksi bahwa objek tanah *a quo* adalah milik orang tua PENGGUGAT, selanjutnya TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak perlu menanggapi hal – hal yang berhubungan dengan proses administrasi pembuatannya karena faktanya jual beli objek bidang tanah tersebut telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum dan peraturan hukum yang berlaku dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah secara hukum, justru kejanggalan yang ada cukup TERGUGAT I dan TERGUGAT II uraian dalam Jawaban ini yaitu: apabila PENGGUGAT adalah pemilik yang sah, mengapa PENGGUGAT tidak pernah menguasai dan mengelola objek tanah *a quo*, sekalipun TERGUGAT I mengelola bidang tanah tersebut selama lebih dari 36 (*tiga puluh enam)* tahun dan selama itu pula tidak pernah ada yang berkeberatan, hal mana dapat TERGUGAT I jelaskan dengan tegas yakni : Karena memang objek bidang tanah *a quo* adalah bukan milik PENGGUGAT melainkan milik TERGUGAT I yang dibeli secara sah menurut hukum, sedangkan perkara *a quo* lahir berdasarkan rentetan peristiwa yang diakibatkan dari tekanan yang dialami HERI RIWAYANTO (TERGUGAT III) karena TERGUGAT III telah melakukan wanprestasi dengan tidak melunasi pembelian tanah milik TERGUGAT I tetapi menjual kepada orang lain (masyarakat);

13. Bahwa **TIDAK BENAR** dalil gugatan PENGGUGAT pada *point* ke-7 yang pada pokoknya PENGGUGAT menuduh TERGUGAT I dengan sengaja melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara memalsukan Akta Jual Beli No. 159/PPAT-Pks/X/1987 baik yang dipalsukan adalah isi identitas para pihak dan cap jempolnya atau bahkan fisiknya;

YANG BENAR, seharusnya PENGGUGAT memahami dengan benar prosedur jual beli tanah yakni pihak PENJUAL dan PEMBELI **tidak membuat sendiri AKTA JUAL BELI** nya dan pastinya telah melewati beberapa prosedur formil administratif yang berlaku pada waktu itu, baik itu melalui Kepala Desa, Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun saksi – saksi yang memenuhi persyaratan secara hukum, sehingga sangat tidak masuk akal jika menuduh TERGUGAT I memalsukan sebuah Akta yang bersifat otentik dimana dokumen tersebut dibuat di hadapan pejabat yang ditunjuk menurut undang – undang dan telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku;

14. Bahwa **TIDAK BENAR** dalil gugatan PENGGUGAT pada *point* ke-8 yang pada pokoknya PENGGUGAT menuduh bahwa TURUT TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan memberikan keterangan yang tidak benar dan tidak sesuai (palsu) dan menuntut TURUT TERGUGAT I mencabut surat keterangannya yang terjadi pada tanggal 2 Oktober 1987;
YANG BENAR, semua persyaratan formil dan materiil dalam proses jual beli antara TERGUGAT I sebagai pembeli dan sdri. B. ASMI TIAMAH sebagai pihak penjual telah melalui proses – proses jual beli yang sah menurut hukum, dilaksanakan secara tunai dan dihadapan pejabat yang berwenang, karenanya pendapat PENGGUGAT yang mengada – ada untuk memperoleh hak milik TERGUGAT I haruslah ditolak oleh Yth.: Ketua Majelis Hakim beserta Anggota yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

15. Bahwa **TIDAK BENAR** dalil gugatan PENGGUGAT pada *point* ke-9 yang pada pokoknya PENGGUGAT menggugat TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara bersama sama telah berusaha menjual tanah sengketa kepada pihak lain sehingga dikatakan sebagai bentuk perbuatan melawan hukum;
YANG BENAR, obyek sengketa milik TERGUGAT I telah diperoleh pada masa TERGUGAT I belum menikah dengan TERGUGAT II, yang berarti dengan melibatkan TERGUGAT II sebagai pihak adalah kesalahan PENGGUGAT dalam mencantumkan pihak dalam perkara *a quo*, terlebih TERGUGAT I telah menguasai obyek sengketa lebih dari 36 (tiga puluh enam tahun) lamanya yakni sejak tahun 1987 sampai dengan saat ini, disisi lain PENGGUGAT juga terbukti bukan pemilik dari obyek sengketa melainkan milik orang tua PENGGUGAT yang sudah dijual kepada TERGUGAT I semasa hidupnya, sehingga PENGGUGAT tidak berhak untuk mengajukan gugatan ini kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

16. Bahwa **TIDAK BENAR** dalil gugatan PENGGUGAT pada *point* ke 10 yang pada pokoknya TURUT TERGUGAT I tidak mau mengeluarkan surat keterangan sesuai dengan kehendak dan maksud dari PENGGUGAT;
YANG BENAR, TURUT TERGUGAT I sebagai pelayan administrasi setempat sebenarnya sudah pernah mengeluarkan surat keterangan riwayat milik TERGUGAT I, sebagaimana surat No. 593/51/35.07.18.2012/2021, tertanggal 10 Maret 2021 yang pada pokoknya berisi:

> *"Adapun riwayat tanah tersebut sebagai barikut;*
>
> *1. Sejak tahun 1966 tertulis atas nama B. ASMI dengan luas +/-7670 M2;*
>
> *2. Tahun 1987 tanah tersebut dijual Kepada RUDY SUWENDRO bin SUADI seluas +/- 7.670 M 2 dengan Buku Letter C No. 1967.*
>
> *Demikian harap menjadikan periksa dan dapatnya dipergunakan seperlunya."*

Bahwa TURUT TERGUGAT I dalam suratnya tersebut sebenarnya sudah memberikan fakta hukum yang sebenarnya, namun karena fakta hukum tersebut melemahkan

dan/atau tidak sesuai dengan harapan PENGGUGAT, maka PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo* membuat *framing* seolah-olah TURUT TERGUGAT I melakukan perbuatan melanggar hukum;

17. Bahwa **TIDAK BENAR** dalil gugatan PENGGUGAT pada *point* ke 11 yang pada pokoknya PENGGUGAT mendalilkan surat tertanggal 24 Februari 2021 tidak sesuai dengan redaksional yang sebenarnya, dan cenderung menggiring opini seolah-olah minuat akta milik TERGUIGAT I saja yang tidak ditemukan arsipnya padahal kenyataannya semua bendel arsip di tahun 1987.
YANG BENAR, TURUT TERGUGAT II sebagai PPAT/S yang saat ini bertugas sudah memberikan fakta hukum yang sebenarnya dalam suratnya tersebut pada tanggal 24 Februari 2021 dengan redaksional sebagai berikut:
> "*Sehubungan permintaan saudara tersebut kami sebagai PPATS Kecamatan Pakis yang saat ini bertugas* ***telah berupaya melakukan pencarian arsip tersebut akan tetapi tidak kami temukan semua arsip pada tahun 1987.***
> *Demikian kami sampaikan untuk menjadi maklum dan kami sampaikan terimakasih*."

Sehingga berdasarkan surat tersebut, telah terbukti sebaliknya bahwa PENGGUGAT dalam menyusun dalil-dalil gugatan perkara *a quo* tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya dengan didasari sikap melanggar hukum sebagaimana diatur pada Pasal 1365 KUHPerdata;

18. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak akan menanggapi secara spesifik dalil gugatan PENGGUGAT pada *point* ke 11 dan ke 12 yang pada pokoknya PENGGUGAT menguraikan serangkaian cerita tentang Perjanjian Jual Beli antara TERGUGAT I & II dengan TERGUGAT III yang tidak dapat dipertanggung jawabkan secara hukum kebenarannya, karena PENGGUGAT bukanlah menjadi pihak dalam perjanjian jual-beli tersebut, dan tidak punya kepentingan atas objek yang diperjual belikan, serta perjanjian jual-beli tersebut secara normatif tidak ada korelasinya dengan Gugatan *a quo*;

19. Bahwa **TIDAK BENAR** dalil gugatan PENGGUGAT pada point ke 13 yang pada pokoknya PENGGUGAT berpendapat oleh karena tidak pernah menjual kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II maka telah cukup alasan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli Nomor 13 tidak sah dan batal demi hukum;
YANG BENAR, pendapat PENGGUGAT sebagaimana tersebut diatas adalah dangkal dan tidak berdasarkan logika hukum yang benar sebab untuk menyatakan keabsahan suatu dokumen tidak dapat dinilai berdasarkan pernah tidaknya PENGGUGAT menjual tanah, terlebih tanah tersebut sedari awal bukan milik PENGGUGAT sendiri melainkan milik orang tua PENGGUGAT yang bernama Sdri. ASMI TIAMAH sebagai penjual dan TERGUGAT I sebagai pembeli, yang mana hal ini telah PENGGUGAT akui dalam keterangannya pada Perkara Perdata Nomor 68/Pdt.G/2020/PN.Kpn. Sedangkan TERGUGAT III adalah pihak pembeli karena TERGUGAT I menjual tanah miliknya sendiri yang berarti sudah menjadi hak dari TERGUGAT I untuk menjual tanahnya kepada siapapun tetapi TERGUGAT III belum membayar lunas pembelian tanah tersebut;

20. Bahwa **TIDAK BENAR** dalil PENGGUGAT pada poin ke 14, ke 15, ke 16 dan ke 17 yang pada pokoknya PENGGUGAT merasa rugi baik secara materiil maupun

immaterial karena TERGUGAT III membeli objek sengketa kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
YANG BENAR, perlu TERGUGAT I dan TERGUGAT II tegaskan dalam hal ini tidak ada kerugian sedikitpun yang diderita pihak PENGGUGAT, karena sejak awal PENGGUGAT bukanlah pemilik atas tanah yang saat ini menjadi objek sengketa melainkan milik orang tua PENGGUGAT yang telah dijual kepada TERGUGAT I. Adapun jual beli yang terjadi antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT III adalah berdasarkan kesepakatan para pihak yang berujung pada **batalnya perjanjian karena TERGUGAT III tidak berhasil melunasi pembayaran harga tanah yang disepakati** dan justru TERGUGAT III tanpa sepengetahuan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah menjual kembali kepada masyarakat, sehingga hal tersebut tentu menjadi beban dan tanggungjawab tersendiri bagi pihak TERGUGAT III karena menjual tanah yang bukan miliknya sedangkan pembeli sudah terlanjur membayar uangnya, selain itu PENGGUGAT sama sekali tidak menguraikan dengan jelas dan terperinci baik kerugian materiil dan immaterial yang dialaminya dan PENGGUGAT juga tidak menguraikan dengan jelas obyek apa yang diminta untuk diletakkan sita jaminan yang kesemuanya telah TERGUGAT I dan TERGUGAT II tanggapi secara komprehensif pada point ke-6 tentang Eksepsi *Obscure Libel* dalam jawaban pertama ini. Hal ini jelas membuktikan bahwa PENGGUGAT tidak mampu membuktikan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT I dan TERGUGGAT II dan semua dalil PENGGUGAT hanya mengada-ngada karena tidak didasarkan pada fakta dan dasar hukum. Oleh karena itu, wajar jika terhadap dalil gugatan PENGGUGAT yang demikian ditolak dan dikesampingkan oleh Yth. Ketua Majelis Hakim beserta anggota yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo;*

21. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah TERGUGAT I dan TERGUGAT II uraikan pada point – point tersebut diatas yang mana pada pokoknya telah cukup membuktikan **TIDAK ADA PERBUATAN MELANGGAR HUKUM (PMH)** seperti yang didalilkan PENGGUGAT pada poin ke-21 yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdata, maka terhadap dalil-dalil gugatan PENGGUGAT selebihnya sebagaimana dalil gugatan poin ke-18 yang pada pokoknya meminta diletakkan sita jaminan (CB) terhadap obyek sengketa dalam perkara *a quo* hanya merupakan dalil-dalil yang mengada-ada serta tidak beralasan secara hukum, maka seluruhnya harus ditolak dan dikesampingkan oleh Yth. Ketua Majelis Hakim beserta anggota yang memeriksa dan mengadili perkara ini, dan membebankan segala biaya yang timbul dalam perkara *a quo* kepada PENGGUGAT sepenuhnya;

22. Bahwa menurut Doktrin: Rosa Agustina, dalam bukunya yang berjudul "*Perbuatan Melawan Hukum*" (Jakarta: Pascasarjana FH Universitas Indonesia, 2003), pada Halaman 117, menerangkan: "*dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 5 unsur yang harus dipenuhi, sebagai berikut:*
    1) *Adanya Suatu Perbuatan;*
    2) *Perbuatan tersebut melawan hukum;*
    3) *Adanya kesalahan;*
    4) *Adanya kerugian dan;*
    5) *Terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian."*

    Bahwa terhadap ke-5 unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum tersebut apabila dikorelasikan dengan dalil-dalil tanggapan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagaimana dalam jawaban pertama ini, sudah cukup membuktikan bahwa

TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya. Dengan demikian sudah sewajarnya Yth. Ketua Majelis Hakim dan Anggota yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* untuk memberikan putusan Menolak Gugatan PENGGUGAT ini untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan bahwa Gugatan PENGGUGAT tersebut **tidak dapat diterima** (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

--REKONPENSI--

DALAM REKONPENSI:

1. Bahwa apa yang sudah terurai dalam bagian eksepsi dan pokok perkara sebagaimana tersebut diatas, kesemuannya mohon dianggap terulang dalam bagian Gugatan REKONPENSI ini;

2. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSI I telah memiliki, menguasai, mengelola, dan mengambil manfaat atas Objek Tanah tersebut sejak Tahun 1987 hingga saat ini (± 36 Tahun lamanya), yang mana selama kurun waktu tersebut tidak ada satu pun orang / badan hukum yang keberatan, mengajukan langkah hukum, ataupun membatalkan bukti kepemilikan PENGGUGAT atas Objek Tanah tersebut;

3. Bahwa secara tiba-tiba PENGGUGAT REKONPENSI I menerima surat panggilan polisi pada tanggal 05 April 2021, berdasarkan Laporan Polisi atas nama ASMIATI atau TERGUGAT REKONPENSI dalam perkara *a quo*, yang pada pokoknya dalam laporan polisi tersebut **TERGUGAT REKONPENSI mengaku-ngaku sebagai pemilik atas Objek Tanah** yang secara hukum milik PENGGUGAT REKONPENSI I, yang mana sampai saat ini Laporan Polisi tersebut terus berjalan. Faktanya, TERGUGAT REKONPENSI sama sekali bukanlah pemilik dari obyek sengketa dan dalam mendalilkan dimana TERGUGAT REKONPENSI mengaku sebagai pemilik nyatanya sampai saat ini TERGUGAT REKONPENSI juga tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah, terlebih hal ini sudah TERGUGAT REKONPENSI akui pada saat memberikan keterangan dibawah sumpah TERGUGAT REKONPENSI telah memberikan keterangan yang menyatakan bahwasanya **tanah tersebut adalah milik orang tua TERGUGAT REKONPENSI** sebagaimana keterangannya dalam Perkara Perdata Nomor 68/Pdt.G/2020/PN.Kpn, yang artinya TERGUGAT REKONPENSI tidak dapat membuktikan bukti kepemilikannya atas tanah tersebut sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan harus dikesampingkan berdasarkan Pasal 1888 KUHPerdata yang menyatakan: "*kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada aktanya yang asli*";

4. Bahwa akibat laporan polisi oleh TERGUGAT REKONPENSI tersebut serta gugatan yang ada secara terus menerus membuat PENGGUGAT REKONPENSI I menderita kerugian untuk biaya pengurusan perkara baik pidana maupun perdata karena menggunakan jasa advokat, yang mana apabila hal ini dihitung PENGGUGAT REKONPENSI I diperkirakan telah menderita kerugian sebesar 175.000.000 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah);
   Disamping itu PENGGUGAT REKONPENSI I demikian juga PENGGUGAT REKONPENSI II yang tidak ikut serta dalam persoalan transaksi jual beli pada tahun 1987 tersebut telah menderita kerugian immateriil/moril yang diderita akibat berlarut-larutnya masalah ini sehingga menjadi beban pikiran yang berkepanjangan sampai

PENGGUGAT REKONPENSI I mengajukan Gugatan dan kemudian digugat lagi oleh TERGUGAT REKONPENSI di Pengadilan Negeri Kepanjen dan tentu juga berdampak tercemarnya nama baik PENGGUGAT REKONPENSI I di kalangan rekan-rekan bisnis, masyarakat sekitar Objek Tanah Milik PENGGUGAT REKONPENSI I, dan dihadapan Para Orang Tua Wali Murid di sekolah tempat anak-anak PENGGUGAT REKONPENSI I menempuh pendidikan, yang mana mereka semua menganggap PENGGUGAT REKONPENSI I adalah seoarang yang jahat dan tidak terpuji, adapun kerugian immateriil/moril yang diderita PENGGUGAT REKONPENSI I akibat Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSI tersebut jika dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp. 500.000.000,- (*Lima ratus juta rupiah*);

5. Bahwa sebagaimana dasar hukum yang PENGGUGAT REKONPENSI I pakai dalam perkara Gugatan *a quo* ini yaitu Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi: "*tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang kerana salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut*", Kemudian, dalam kaidah Ilmu Hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melanggar hukum yaitu sebagai berikut:
   - ✓ Perbuatan melanggar hukum karena kesengajaan;
   - ✓ Perbuatan melanggar hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian);
   - ✓ Perbuatan melanggar hukum karena kelalaian;

   Bahwa ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang telah diperluas dan dianut dalam praktik peradilan perdata Indonesia didasarkan pada Yurisprudensi Putusan dalam perkara *Linden Baun Cohen* Tahun 1919 menetapkan adanya 4 (empat) kriteria perbuatan melanggar hukum yaitu:
   - ✓ Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
   - ✓ Melanggar hak subjektif orang lain;
   - ✓ Melanggar kaidah tata susila;
   - ✓ Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

   Bahwa selanjutnya dari ke Empat kriteria ini adalah bersifat alternatif, tidak diisyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, sehingga apabila salah satu saja kriteria tersebut terjadi/terpenuhi, maka telah terpenuhi syarat suatu perbuatan melawan hukum, tetapi dapat saja keempat kriteria tersebut dipergunakan dalam kombinasi sesuai fakta hukum yang ada (*Vide*: Setiawan, S.H., Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum, Reader III, Jilid I halaman 119, Proyek Pengembangan Teknis Yudisial Mahkamah Agung Republik Indonesia);

6. Bahwa tindakan/perbuatan TERGUGAT REKONPENSI dengan membuat laporan polisi pada Kepolisian Resort Malang di Kepanjen padahal antara TERGUGAT REKONPENSI dengan PENGGUGAT REKONPENSI I tidak mempunyai hubungan hukum apapun, serta TERGUGAT REKONPENSI juga tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikannya, yang mengakibatkan PENGGUGAT REKONPENSI I terpaksa melakukan berbagai upaya untuk mempertahankan dan melindungi hak – hak PENGGUGAT REKONPENSI I atas tanah objek sengketa, yang tentunya hal ini telah membuat PENGGUGAT REKONPENSI I sangat dirugikan baik secara materiil maupun immateriil diantaranya untuk sementara tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut secara maksimal serta berlarut–larutnya penyelesaian masalah ini menjadi

beban pikiran dan moral bagi PENGGUGAT REKONPENSI I hingga diajukannya gugatan rekonpensi ini;

7. Bahwa pada dasarnya gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti dan dalil-dalil yang tidak terbantahkan lagi kebenarannya, dan perbuatan **TERGUGAT REKONPENSI yang telah mengaku-ngaku sebagai pemilik** atas Objek Tanah yang dimiliki, dikuasai, dikelola, oleh PENGGUGAT REKONPENSI I sejak Tahun 1987 hingga saat ini (± 36 Tahun lamanya) sehingga menimbulkan kerugian dengan rincian sebagai berikut:
   Kerugian Materiil:
   - Biaya jasa advokat untuk mengurus perkara pidana dan perdata yang jika dijumlah senilai Rp. 175.000.000 (*seratus tujuh puluh lima juta rupiah*);

   Kerugian Imateriil:
   - Beban pikiran yang berkepanjangan, dan tercemarnya nama baik PENGGUGAT REKONPENSI I dan PENGGUGAT REKONPENSI II akibat Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSI tersebut jika dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp. 500.000.000,- (*Lima ratus juta rupiah*);

   Bahwa berdasarkan uraian atas kerugian Materiil dan Imateriil secara keseluruhan berjumlah Rp. 675.000.000 (*enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah*), yang mana hal ini sudah cukup membuktikan bahwasanya perbuatan TERGUGAT REKONPENSI tersebut telah memenuhi unsur-unsur dari suatu perbuatan melanggar hukum. (*onrechtmatige daad*). Oleh karena itu, berdasarkan uraian sebagaimana PENGGUGAT REKONPENSI I sampaikan diatas, wajar jika Yth. Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen **MENERIMA** dan **MENGABULKAN** gugatan PENGGUGAT REKONPENSI I untuk seluruhnya dan menyatakan TERGUGAT REKONPENSI telah melakukan suatu perbuatan melanggar hukum yang karenanya menghukum TERGUGAT REKONPENSI kepada PENGGUGAT REKONPENSI I dengan jumlah Rp. 675.000.000 (*enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah*) dengan rincian tersebut diatas secara tunai dan sekaligus;

8. Bahwa oleh karenanya TERGUGAT REKONPENSI telah nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan PENGGUGAT REKONPENSI I dan PENGGUGAT REKONPENSI II dimana gugatan PENGGUGAT REKONPENSI I dan PENGGUGAT REKONPENSI II didasarkan pada alasan-alasan yang dibenarkan menurut hukum serta didukung fakta dan bukti-bukti, cukup beralasan bagi Yth. Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen menjatuhkan putusan serta merta atau putusan dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

--PETITUM--

Bahwa berdasarkan uraian yang telah TERGUGAT KONPENSI I dan TERGUGAT KONPENSI II / PENGGUGAT REKONPENSI I dan PENGGUGAT REKONPENSI II uraikan diatas, mohon Yth. Ketua Majelis Hakim beserta anggotanya yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan menjatuhkan putusannya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI
DALAM PUTUSAN SELA:

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I dan TERGUGAT II tentang Kompetensi Relative Pengadilan;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Kepanjen tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Gugatan Perbuatan Melanggar Hukum dalam perkara No. 34/Pdt.G/2023/ PN. Kpn;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT I dan TERGUGGAT II untuk seluruhnya;
2. Menolak dan Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan jawaban TERGUGAT I dan TERGUGGAT II untuk seluruhnya;
2. Menolak atau tidak dapat menerima gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi PENGGUGAT REKOPENSI I dan PENGGUGAT REKOPENSI II seluruhnya;

2. Menyatakan PENGGUGAT REKOPENSI I adalah sah sebagai pemilik satu-satunya atas Obyek Sengketa sebagaimana alas hak berupa: Letter C Nomor 812, persil nomor 5, kelas D.II, seluas 7670 m^2 sesuai dengan nomor obyek pajak: 35.07.220.013.002-0229.0 dengan batas – batas tanah sebagai berikut:
   - Sebelah Utara : Tanah milik Solikin
   - Sebelah Barat : Jalan
   - Sebelah Timur : Tanah milik TNI AU
   - Sebelah Selatan : Tanah milik Sudjani

   Yang diperoleh berdasarkan jual beli yang sah menurut hukum sebagaimana Akta Jual Beli No. 159/PPAT-Pks/X/1987, dengan pihak Penjual bernama **B. ASMI TIAMAH** dan pihak Pembeli bernama **RUDI SUWENDRO SUADI**;

3. Menyatakan TERGUGAT REKONPENSI telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum, karena TERGUGAT REKONPENSI mengaku-ngaku sebagai Pemilik atas bidang tanah milik PENGGUGAT REKOPENSI I yang selanjutnya melaporkan pada pihak berwajib seolah-olah PENGGUGAT REKOPENSI I melakukan perbuatan memalsukan;
4. Menyatakan akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSI mengaku-ngaku sebagai Pemilik atas bidang tanah milik PENGGUGAT REKOPENSI I yang selanjutnya melaporkan pada pihak berwajib seolah-olah PENGGUGAT REKOPENSI I melakukan perbuatan memalsukan yang dengan adanya kejadian tersebut mengakibatkan kerugian dengan rincian sebagai berikut :

   Kerugian Materiil:

   – Biaya jasa advokat untuk mengurus perkara pidana dan perdata yang jika dijumlah senilai Rp. 175.000.000 (*seratus tujuh puluh lima juta rupiah*);

Kerugian Imateriil:

- Beban pikiran yang berkepanjangan, dan tercemarnya nama baik PENGGUGAT REKOPENSI I akibat Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSI tersebut jika dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp. 500.000.000,- (*Lima ratus juta rupiah*);

TOTAL kerugian Materiil dan Imateriil yang diderita PENGGUGAT REKOPENSI I secara keseluruhan berjumlah Rp. 675.000.000 (*enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah*);

5. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar ganti rugi akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSI (*Onrechtmatige Daad*) kepada PENGGUGAT REKONPENSI I dengan rincian sebagai berikut:

   Kerugian Materiil:

   - Biaya jasa advokat untuk mengurus perkara pidana dan perdata yang jika dijumlah senilai Rp. 175.000.000 (*seratus tujuh puluh lima juta rupiah*);

   Kerugian Imateriil:

   - Beban pikiran yang berkepanjangan, dan tercemarnya nama baik PENGGUGAT REKONPENSI I dan PENGGUGAT REKONPENSI II akibat Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSI tersebut jika dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp. 500.000.000,- (*Lima ratus juta rupiah*);

   TOTAL kerugian Materiil dan Imateriil yang diderita PENGGUGAT REKONPENSI I secara keseluruhan berjumlah Rp. 675.000.000 (*enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah*);

6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta atau putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij vorrad*) meskipun ada upaya hukum perlawanan (*verzet*), banding maupun kasasi;

7. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Hormat Kami,
TERGUGAT KONPENSI I dan TERGUGAT KONPENSI II /
PENGGUGAT REKONPENSI I dan PENGGUGAT REKONPENSI II /
Kuasanya,

(**FELIX ROVI LINDARTANTO, S.H**) (**ELFAN CHRISTIANTO SOEMARTO, S.H**)

(HILMY F. ALI, S.H., M.H., CLA.,CTL)

(RA. ZESTIENA C. ASRINI, S.H., M.Hum., S.Psi)

(Dr. SOEHARTONO SOEMARTO, S.H., M.Hum)

Dr. MUHAMMAD AMIN, S.H, M.H
ADVOKAT – PENASEHAT HUKUM
ALAMAT : JL. D. PANIAI, BLOK H.4 E.12 PERUM. SAWOJAJAR MALANG
HP. 081803828436

Malang, 30 Mei 2023

Jawaban Pertama TURUT TERGUGAT III
Dalam perkara: No.34/Pdt.G/2023/PN.Kpn

Antara :

ASMIATI ..... PENGGUGAT

Melawan :

RUDI SUWANDRO, ST, dkk ..... PARA TERGUGAT
NOTARIS JUNJUNG HANDOKO LIMANTORO, S.H ----------
----------TURUT TERGUGAT III

Dengan hormat,
Sehubungan dengan gugatan PENGGUGAT tertanggal 30 Januari 2023, maka Saya:

Nama	: **Dr. Drs. MUHAMAD AMIN, S.H., MH.**
Jenis Kelamin	: Laki-Laki
Tempat/Tanggal lahir	: Sumbawa, 31 Desember 1958
Kewarganegaraan	: Indonesia
Pekerjaan	: Advokat
Nomor KTA	: 86 10004
Alamat berkantor di	: Jl. Danau Paniai Blok. H.E.12 Perumahan Sawojajar di Malang

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Januari 2022 dalam hal ini selaku kuasa hukum dari NOTARIS JUNJUNG HANDOKO LIMANTORO, S.H (TURUT TERGUGAT III) dalam perkara Nomor : 34/Pdt.G/2023/PN.Kpn.

Dalam kesempatan ini, TURUT TERGUGAT III hendak menanggapi gugatan PENGGUGAT sebagaimana berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TURUT TERGUGAT III secara tegas menolak seluruh dalil – dalil gugatan PENGGUGAT kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh TURUT TERGUGAT III;

2. EKSEPSI KOMPETENSI PENGADILAN NEGERI KEPANJEN TIDAK BERWENANG SECARA RELATIF

Bahwa dalam perkara *a quo* PENGGUGAT telah melakukan kesalahan yang sangat fatal, secara nyata PENGGUGAT sudah mengetahui sendiri apabila Pengadilan Negeri Kepanjen pernah memutus perkara dengan para pihak yang sama sebagaimana Perkara Perdata Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn, dimana dalam putusannya Pengadilan Negeri Kepanjen sudah menyatakan tidak berwenang secara relative untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan register Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn, sehingga sangat tidak tepat dan keliru apabila saat ini PENGGUGAT mengajukan gugatan ini lagi ke Pengadilan Negeri Kepanjen, karena Pengadilan Negeri Kepanjen sudah menyatakan tidak berwenang secara relative.

Bahwa selanjutnya wajar apabila Jawaban dari TURUT TERGUGAT III yang berisikan keberatan dengan wewenang (eksepsi Kompetensi) yang dimiliki oleh Pengadilan Negeri Kepanjen (*Exceptie Van Onbevoeheid*) dikabulkan oleh Yth.: Ketua Majelis beserta Anggota yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata Nomor: 34/Pdt.G/2023/PN.Kpn dan diputus terlebih dahulu dalam PUTUSAN SELA dengan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

3. EKSEPSI NEBIS IN IDEM

Bahwa PENGGUGAT tidak diperkenankan untuk mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Kepanjen karena PENGGUGAT sudah pernah mengajukan gugatan dengan para pihak dan pokok gugatan yang sama ke Pengadilan Negeri Kepanjen sebagaimana sudah diputus dalam Perkara Perdata Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn, sehingga sudah jelas dalam gugatan yang diajukan PENGGUGAT saat ini terbukti telah memenuhi unsur Ne Bis In Idem sebagaimana telah TURUT TERGUGAT III jelaskan diatas (Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1226 K/Pdt/2001, Tanggal 20 Mei 2002. Kaidah Hukum dari yurisprudensi tersebut adalah *meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan Ne bis In Idem*).

4. PIHAK PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING (DISKUALIFIKASI IN PERSOON)

Bahwa dalam perkara *a quo* PENGGUGAT mempersoalkan produk akta notaril yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT III sebagaimana Petitum Nomor 4, padahal jika dicermati secara seksama PENGGUGAT **BUKANLAH PIHAK** yang terlibat secara langsung tertulis nama dan kapasitasnya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 12 Juni 2019 dan Akta Perubahannya No. 14 tanggal 6 September 2019. Sehingga, berdasarkan dalil petitum PENGGUGAT No. 4 tersebut sudah cukup membuktikan PENGGUGAT tidak memiliki hak untuk mempersoalkan keabsahan dari kedua akta notaril yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT IV selaku pejabat yang diberi kewenangan oleh hukum, dan telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

(Vide: Yurisprudensi No. 639 K / Sip / 1975, tanggal 28 Mei 1977 yang isinya, "*bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara. Maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima*");

5. PIHAK PENGGUGAT TELAH SALAH MENGGUGAT PIHAK DALAM PERKARA INI (*EXCEPTIO ERROR IN PERSONA*)

Bahwa PENGGUGAT sebagaimana petitum PENGGUGAT No. 4, yang pada pokoknya PENGGUGAT mempersoalkan keabsahan dari Akta Notariil *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor. 05, tanggal 12 Juni 2019, yang dibuat dihadapan Notaris Junjung Handoko Limantoro, S.H, (TURUT TERGUGAT III).* Padahal dalam Perjanjian tersebut PENGGUGAT bukanlah pihak serta tidak ada hubungan hukum apa-apa dengan TURUT TERGUGAT III dalam perjanjian pengikatan jual beli No. 5, tertanggal 12 Juni 2019, sehingga secara hukum PENGGUGAT tidak dapat dan bahkan tidak boleh mempersoalkan akta yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT III sebab TURUT TERGUGAT III selaku Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di Kota Malang adalah pejabat yang mempunyai tugas yang berkaitan terhadap kepentingan publik (*openbare ambtenaren*), dalam hal ini berwenang membuat *Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut* sebagaimana dimaksud sepanjang dikehendaki oleh para pihak kemudian mentransformasikan keinginan/perbuatan para pihak tersebut ke dalam suatu akta autentik, dengan tetap memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku.

(***Vide***: Pasal 15 ayat (1) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi, "*Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang*"), hal tersebut juga sesuai dengan ketentuan hukum sebagaimana dalam Pasal 1868 KUHPerdata yang berbunyi: "*Suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat*";

Oleh karena perbuatan TURUT TERGUGAT III yang bertindak berdasarkan permintaan TERGUGAT III dengan TERGUGAT I bersama TERGUGAT II yang telah bersepakat untuk membuat dan menandatangani PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, Nomor: 05, tanggal 12 Juni 2019 *jo.* PERUBAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, Nomor 14, tanggal 06 September 2019 adalah benar secara hukum. Disamping itu, TURUT TERGUGAT III pada saat membuat Akta *Perjanjian* tersebut sudah sesuai dengan prosedur dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku serta telah membacakan isi dari Akta tersebut di hadapan Para Pihak yang bersangkutan. Oleh karena itu, perbuatan sebagaimana telah dilakukan oleh TURUT TERGUGAT III tersebut diatas secara jelas tidak bisa di sangkut pautkan dengan persoalan hukum yang terjadi antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I bersama TERGUGAT II dan PARA TURUT TERGUGAT lainnya dalam perkara *a quo*, yang pada faktanya TURUT TERGUGAT III **tidak tahu menahu tentang semua hal itu**. Sehingga dengan demikian PENGGUGAT telah salah dalam menentukan pihak yang digugat dan wajar apabila gugatan PENGGUGAT tidak diterima oleh Yth: Ketua Majelis Hakim beserta anggota yang memeriksa perkara ini. (*Vide*: Putusan MARI No: 4K/SiP/1985, tanggal 13 Desember 1985, yang kaidah hukumnya menyebutkan: "*syarat mutlak untuk menuntut orang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak*)*;*

6. **EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBELL)**
   Bahwa PENGGUGAT tidak jelas dalam mengajukan gugatan ini dikarenakan PENGGUGAT menuntut tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum suatu Akta Jual Beli Nomor 159/PPAT-Pks/X/1987 yang di dalamnya melibatkan pihak – pihak yang tidak ada sangkut pautnya dengan TURUT TERGUGAT III, mempersoalkan sesuatu hal yang TURUT TERGUGAT III tidak tahu menahu tentangnya, dan **sekaligus** menuntut tidak sah dan batal demi hukum Perjanjian Jual Beli Nomor 5 tertanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Perubahan Nomor 14 tertanggal 6 September 2019, padahal PENGGUGAT bukanlah pihak dalam Perjanjian tersebut.

   Bahwa gugatan PENGGUGAT yang tidak jelas tuntutannya karena mencampur adukkan dua bahkan lebih sebuah akta otentik dengan pihak – pihak yang berbeda pula menyebabkan perkara yang demikian menjadi sulit untuk diperiksa dan rancu sehingga dengan mengacu pada ketentuan hukum yang berlaku, dalam hal ini ada yurisprudensi yang mengatakan apabila ada suatu gugatan yang tidak sempurna karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima.
   (Vide: Yurisprudensi No. 492.K/SIP/1970 tanggal 21-11-1970), apalagi gugatan PENGGUGAT telah memuat dua kepentingan yang berbeda yang secara hukum yaitu akta jual yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal ini TURUT TERGUGAT II dan di sisi yang lain tentang perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan pihak yang berbeda pula yang secara hukum acara perdata, tuntutan hukum seperti ini tidak dapat dikomulasikan dan harus diajukan gugatan tersendiri (Vide: Yurisprudensi No. 415.K/SIP/1975 tanggal 20-6-1979).

DALAM POKOK PERKARA

7. Bahwa apa yang telah TURUT TERGUGAT III sebut dan uraikan **DALAM EKSEPSI** mohon agar di bagian DALAM POKOK PERKARA ini dianggap terulang;

8. Bahwa TURUT TERGUGAT III dengan tegas menolak seluruh uraian dalil – dalil gugatan PENGGUGAT kecuali yang TURUT TERGUGAT III akui kebenarannya;

9. Bahwa TURUT TERGUGAT III tidak perlu menanggapi dalil – dalil gugatan PENGGUGAT sebagaimana dalam posita gugatan angka 1 sampai dengan angka 11 pada halaman 5 sampai dengan halaman 9, sebab tidak ada satupun pokok gugatan dari PENGGUGAT yang membuktikan adanya hubungan hukum antara TURUT TERGUGAT III dengan PENGGUGAT, sehingga telah jelas bahwasannya PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT III sama sekali tidak memiliki kaitan hukum dalam perkara *a quo* yang mengacu pada ketentuan hukum yang ada terlebih gugatan yang ditujukan kepada lebih dari seseorang Tergugat, yang antara Tergugat – Tergugat itu tidak ada hubungan hukumnya, tidak dapat diadakan didalam satu gugatan, tetapi masing – masing Tergugat harus digugat tersendiri seperti yang telah TURUT TERGUGAT III ungkap dalam eksepsi tersebut diatas (Vide: Yurisprudensi No. 415K/SIP/1975 tanggal 20-06-1979);

10. Bahwa menanggapi dalil – dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 12 sampai dengan angka 21 yang pada pokoknya PENGGUGAT menguraikan dalil yang **TIDAK BENAR** dimana dalam dalil-dalilnya telah menuduh TURUT TERGUGAT III melakukan suatu perbuatan melawan hukum karena telah memfasilitasi dan membuatkan Perjanjian Jual Beli Nomor 5 tertanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Perubahan Nomor 14 tertanggal 6 September 2019 membawa kerugian pada PENGGUGAT;

    Bahwa perlu TURUT TERGUGAT III tegaskan dan uraikan di dalam jawaban ini, faktanya TURUT TERGUGAT III adalah Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberikan kewenangan dan tugas menurut undang – undang terhadap kepentingan publik (*openbaar ambtenaar*) untuk mencatatkan hal – hal yang sepanjang dikehendaki dan diinginkan oleh para pihak ke dalam suatu akta otentik sebagaimana Pasal 1868 Burgerlijk Wetboek yang tertulis,"*suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang – undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat*".

Hal mana menurut hukum telah diamanatkan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang – Undang Nomor 30 Tahuin 2004 tentang Jabatan Notaris yang tertulis: "*Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang – undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, Salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akt itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang – undang*'.

Bahwa berdasarkan dalil jawaban TURUT TERGUGAT III tersebut diatas, secara hukum Perjanjian Jual Beli Nomor 5 tertanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Perubahan Nomor 14 tertanggal 6 September 2019 pada saat dibuatnya tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, sebab TURUT TERGUGAT III telah membacakan isi akta dihadapan para pihak yang karenanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 5 tertanggal 12 Juni 2019 dan Akta Perubahannya No. 14 tanggal 6 September 2019 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT III sesuai aturan hukum pasal: 1870 KUH Perdata merupakan akta otentik dan akta ini tidak dapat dicampur baurkan urusannya dengan urusan PENGGUGAT karena TURUT TERGUGAT III tidak ada hubungan hukumnya dengan PENGGUGAT, oleh karenanya dalil gugatan PENGGUGAT demikian tidak dapat diterima sebagaimana ketentuan hukum, dalam hal ini diungkapkan dalam yurisprudensi yang memuat kaidah hukum bahwa syarat mutlak untuk menuntut orang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang ada hubungan hukum (Vide: Yurisprudensi No. 4K/SIP/1985 tanggal 13-12-1985).

(Vide: Putusan MARI No. 702 K/Sip/1973, tanggal 5 September 1973, yang berisi, "bahwa: 1) Akta Notaris tidak dapat dibatalkan; 2) Fungsi Notaris hanya mencatatkan (menuliskan) apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap Notaris tersebut; 3) Tidak ada kewajiban bagi Notaris untuk menyelidiki secara materiil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap");

Bahwa berdasarkan jawaban TURUT TERGUGAT III tersebut diatas, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim beserta Anggota agar berkenan memutus perkara *a quo* sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi TURUT TERGUGAT III;
2. Menolak dan menyatakan tidak dapat diterima gugatan PENGGUGAT;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan seluruh jawaban TURUT TERGUGAT III;
2. Menolak dan menyatakan tidak dapat diterima gugatan PENGGUGAT;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;

Hormat kami,
Kuasa Hukum TURUT TERGUGAT III,

(Dr. Drs. MUHAMMAD AMIN, SH., MH.)

KANTOR ADVOKAT
DIDIK LESTARIYONO And Associates
PERADI PERHIMPUNAN ADVOKAT INDONESIA INDONESIAN ADVOCATES ASSOCIATION
Perumahan Joyogrand Blok AA-6 Merjosari – Lowokwaru – Kota Malang HP.085755595506 / 082240040096

Malang, 5 Juni 2023

Kepada Yth,
Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen
Cq.Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara

Di Kabupaten Malang

Perihal : REPLIK ATAS JAWABAN TERGUGAT I & TERGUGAT II

Dengan hormat,
kami yang bertanda tangan dibawah ini :
Perkenankan kami Didik Lestariyono, S.H., M.H & Imam Syafi'i, S.H Kesemuanya diatas adalah Advokat dan konsultan hukum pada kantor **DIDIK LESTARIYONO SH MH AND ASSOCIATES**, yang berkantor di Perumahan Joyogrand Blok AA6 Kel. Merjosari Kec.Lowokwaru Kota Malang, Jawa Timur – Indonesia. Telp.0822.400.400.96 / 085755595506, E-mail : orang.baik27@yahoo.co.id website : hukumnews.com Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 23 Januari 2023 bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa sebagai Penggugat dalam perkara nomor 34/Pdt.G/2023/PN.KPN untuk mengajukan replik sebagaimana berikut dibawah ini :

DALAM EKSEPSI :

Replik Penggugat merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan gugatan Penggugat. Dengan ini Penggugat menolak seluruh dalil-dalil jawaban Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.

1. **"Mengenai Eksepsi Kompetensi Relatif"**
   1.1. Pengadilan Negeri Kepanjen berwenang mengadili Perkara aquo, sebab putusan perkara Nomor 132/Pdt.G/2021/PN.Kpn berbeda dengan perkara aquo yang saat ini sedang diperiksa kerana dalam gugatan aquo Tergugat III bertempat tinggal di Kabupaten Malang, hal ini selaras dengan

sebagaimana diatur dalam Pasal 118 HIR mengenai "***Asas Actor sequitur forum rei***" dengan hak opsi : yakni digunakan apabila Tergugat terdiri dari beberapa orang, dan masing-masing bertempat tinggal di wilayah hukum Pengadilan Negeri yang berbeda, undang-undang memberikan hak opsi kepada Penggugat untuk memilih Pengadilan Negeri mana yang dianggapnya paling menguntungkan. Tergugat I & Tergugat II memang bertempat tinggal di Kota Malang, namun Tergugat III bertempat tinggal di Kabupaten Malang. Terlebih lagi Dalam kedudukan domisili Tergugat dan Turut Tergugat lebih banyak berada di Kabupaten Malang, yakni Tergugat III (Heri Riwayanto), PPAT Kecamatan Pakis dan Kepala Desa Saptorenggo kesemuanya berdomisili di Kabupaten Malang (Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Kepanjen) sehingga dapat dipastikan bahwa Pengadilan Negeri Kepanjen Berwenang Mengadili dan Memutus Perkara aquo;

1.2. Bahwa Tergugat I & Tergugat II tidak cermat membaca alamat Domisili Tergugat III, jelas-jelas dalam gugatan Penggugat disampaikan bahwa alamat Tergugat berada Mendit RT.002 RW.008 Desa Mangliawan Kecamatan Pakis Kabupaten Malang – Jawa Timur (Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Kepanjen), namun Tergugat I & II menyatakan dalam dalil Eksepsinya bahwa semua Tergugat berda di Kota Malang, tentunya hal ini sangat di sayangkan, karena Tergugat I dan Tergugat II seolah-olah ingin mengaburkan kompetensi relative yang sudah jelas dengan segala cara;

2. "Mengenai Eksepsi Ne bis in Idem"

Bahwa perkara Nomor 132/Pdt.G/2021/PN.KPN jelas berbeda dengan perkara aquo yang saat ini sedang diperiksa, sebab dalam perkara 132/Pdt.G/2021/PN.KPN pihak Tergugat hanya ada dua orang, sedangkan dalam perkara aquo ada Tiga Tergugat, hal ini jelas membedakan antara perkara yang terdahulu dengan perkara yang saat ini sedang diperiksa dan berjalan. Mengutip pendapat **Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata*" tahun terbit 2017, Penerbit : Sinar Grafika, hal. 446***, Terdapat beberapa syarat terpenuhi untuk melekatnya asas Nebis In Idem, dan syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif, sehingga jika tidak terpenuhi salah satunya maka *asas nebis in idem* tidak melekat. Salah satu syarat tersebut adalah "Putusan Bersifat Positif", asas *Nebis In Idem* melekat dan berlaku terhadap suatu putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap hanya terjadi pada putusan yang bersifat positif. Putusan yang bersifat positif : menolak gugatan seluruhnya, atau mengabulkan gugatan, baik seluruh atau sebagaian. Terhadap putusan yang bersifat negatif dan tidak melekat asas Nebis In Idem bunyi amarnya : tidak dapat diterima, atau

tidak berwenang mengadili. Sehingga tidak berlaku asas *Nebis in Idem* dalam perkara aquo. ***(Vide : Buku oleh Yahya Harahap "Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan" tahun terbit 2017, Penerbit : Sinar Grafika, hal. 446);***

3. "Mengenai Eksepsi Daluarsa"

3.1. Bahwa sebelum berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hukum tanah di Indonesia berlaku dualistik, yaitu hukum tanah barat yang diatur dalam KUH Perdata dan hukum tanah adat. Dengan diundangkannya UUPA maka dualisme hukum tanah berakhir. UUPA mengatur bahwa hukum tanah di Indonesia berlandaskan pada hukum adat. Ketentuan mengenai hukum adat dapat dibaca pada bagian **'Berpendapat'** UUPA yang mengamanatkan:

(1) Perlunya ada hukum agraria nasional yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia;

(2) Tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama. Dalam pembentukan Hukum Tanah Nasional, hukum adat berfungsi sebagai sumber utama dalam pengambilan bahan-bahan yang diperlukan. Bahan-bahan yang dimaksud adalah konsepsi hukum adat, asas-asas hukum adat, dan lembaga hukum adat yang disusun berdasarkan sistem hukum adat. Selanjutnya dalam UUPA khususnya Pasal 5 ditegaskan kembali bahwa: *"Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan Sosialisme Indonesia serta peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan peraturan-perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama"*

3.2. Menurut Pasal 26 UUPA cara penguasaan tanah dengan alas hak milik dapat terjadi dengan cara:

(1) Jual-beli;
(2) Penukaran;
(3) Penghibahan;
(4) Pemberian dengan wasiat;
(5) Pemberian menurut adat, dan

(6) Perbuatan lain.

Sebaliknya, hak milik dapat hapus dan menjadi tanah negara karena:

(1) Pencabutan hak;

(2) Penyerahan sukarela oleh pemilik;

(3) Ditelantarkan;

(4) Pengasingan tanah *(pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2))*.

Berdasarkan ketentuan di atas maka sebab pemilikan karena daluarsa tidak masuk dalam cara perolehan hak milik atas tanah, yang artinya Tergugat I & Tergugat II tidak berhak atas tanah obyek sengketa aquo;

3.3. Bahwa jika melihat Pasal 1963 ayat 2 KUHPerdata berbunyi *"Siapa yang "**dengan itikad baik"** menguasainya selama 30 tahun, memperoleh hak dengan tidak dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya."* Karena Tergugat I dan Tergugat II tidak beritikad baik maka jelas tidak memenuhi salah satu unsur pada pasal tersebut, sehingga Tergugat I dan Tergugat II tidak berhak atas obyek sengketa dalam perkara aquo;

3.4. Bahwa Penggugat baru mengetahui adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat sejak tahun 2021, yang awal mulanya Penggugat menyewakan tanah sengketa aquo kepada seseorang yang bernama Suadi (orang tua Tergugat I) kemudian ditemukan fakta ada akta Jual beli yang beralih atas nama Rudi Suwendro (Tergugat I). Sehingga apabila di hitung sejak diketahuinya penguasaan tanah secara Melawan Hukum hukum tersebut sejak tahun 2021 hingga saat ini maka gugatan Penggugat tidak dapat dikatakan daluarsa;

4. Mengenai "Eksepsi Persona Standi In Judicio"

4.1. Bahwa Penggugat menolak dalil Tergugat I dan Tergugat II karena Penggugat tidak pernah mengatakan hal yang sedemikian rupa. Hal tersebut mungkin disampaikan oleh saksi yang lain, namun tidak disampaikan oleh Penggugat sama sekali. Justru Penggugat mengatakan bahwa tanah tersebut tidak pernah di jual akan tetapi hanya pernah disewakan;

4.2. Bahwa sudah sangat jelas obyek sengketa dengan bukti kepemilikan letter C dan surat keterangan Riwayat tanah atas nama B.ASMI yakni "Penggugat" sendiri bukan atas nama

Asmi Tiamah, **maka jelas bahwa "Penggugat" berhak mengajukan Gugatan terkait atas tanah miliknya.**

5. "Mengenai Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas / Kabur (Exeptio Obscuur Libel)"

5.1. Bahwa adanya pada dalil jawaban eksepsi poin 6 huruf a "Penggugat" sebagai pemilik sah atas obyek sengketa yang dibuktikan dengan Tanah hak milik yang terletak di Kabupaten Malang Kecamatan Pakis Desa Saptorenggo seluas ±7.670 M2 dengan nomor Letter C 812 **atas nama ASMI ("Penggugat")**, persil nomor 5 d.II blok 6 dengan batas-batas sebagaimana berikut :

Utara : Tanah milik Solikin
Timur : Tanah milik TNI-AU
Selatan : Tanah milik Sudjani
Barat : Jalan Desa

5.2. Lalu pada dalil eksepsi poin 6 huruf b, **Tergugat I dan Tergugat II tidak membaca dengan cermat dan teliti Gugatan "Penggugat"** karena "Penggugat" dalam Gugatannya telah menjelaskan secara rinci terkait kerugian materil dan imateril yang dibuktikan dalam Posita point 17 dalam gugatan "Penggugat" "Bahwa selain dirugikan secara Materil "Penggugat" juga dirugikan secara imateril, secara materil yakni apabila sejak tahun 1997 hingga 2021 "Penggugat" Tergugat I menyerahkan obyek sengketa a quo dan ditanami tanaman tebu, maka "Penggugat" akan mendapatkan keuntungan sekitar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) per sekali panen dikalikan 25 tahun yakni menjadi Total Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Selain daripada itu "Penggugat" juga dirugikan secara imateriil karena harus menanggung malu dan gelisah yang sebenarnya tidak dapat digantikan dengan uang karena menghadapi permasalahan ini. Namun untuk menjamin kepastian hukum maka sudah selayaknya Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi imateriil senilai Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah)" dan telah dijelaskan pada petitum Gugatan "Penggugat" point 7 "Menghukum Para Tergugat membayar ganti rugi Materil senilai total Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah) dan ganti rugi imateriil senilai Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah)".

6. " Mengenai Eksepsi Penggabungan Gugatan yang Tidak di Perbolehkan "

6.1. Penggabungan dua gugatan atau lebih diperbolehkan sepanjang gugatan tersebut saling berkaitan erat. Hal ini sejalan dan selaras dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Mahkamah Agung No.677 K/Sip/1972, tanggal 13 Desember 1972."Menggabungkan dua/lebih gugatan perdata

sepanjang terdapat hubungan yang erat satu sama lain.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa "Penggugat" menolak dengan tegas setiap dan seluruh dalil dalam Jawaban Tergugat I dan Tergugat II dalam pokok perkara kecuali yang secara tegas dan secara tertulis diakui kebenarannya oleh "Penggugat" dalam Replik ini;

2. **Menanggapi Jawaban Tergugat I dan Tergugat II nomor 10 :** Bahwa Tidak Benar, Yang Benar adanya "Penggugat" merupakan pemilik sah objek sengketa sesuai dengan Tanah hak milik yang terletak di Kabupaten Malang Kecamatan Pakis Desa Saptorenggo seluas ±7.670 M2 dengan nomor Letter C 812 **atas nama ASMI ("Penggugat")**, persil nomor 5 d.II blok 6 dengan batas-batas sebagaimana berikut :

   Utara : Tanah milik Solikin
   Timur : Tanah milik TNI-AU
   Selatan : Tanah milik Sudjani
   Barat : Jalan Desa

   Dalam Kutipan Letter C dan surat keterangan Riwayat tanah jelas diterangkan bahwa obyek sengketa aquo atas nama B.Asmi bukan atas nama Asmi Tiamah;

3. **Menanggapi Jawaban Tergugat I dan Tergugat II nomor 11 :** Jika tanah obyek sengketa aquo benar adalah Pemberian orang tua Tergugat I, mengapa ada akta Jual beli antara Tergugat I dengan pihak lain ? mengapa tidak ada Akta atau surat Hibah dari orang tua Tergugat I kepada Tergugat I ?

4. **Menanggapi Jawaban Tergugat I dan Tergugat II nomor 12** : Dalam akta Jual beli yang diduga kuat palsu yang saat ini di gunakan oleh Tergugat I untuk mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah terlihat banyak kejanggalan. Sebab dalam Kutipan Letter C tertulis bahwa tanah tersebut atas nama B.Asmi yang nama panjangnya adalah Asmiati. Secara logika Asmi lah yang berhak untuk melakukan transaksi jual beli, bukan Tiamah apalagi manusia fiktif yang tidak jelas asal-usulnya, yang tidak ada KTP,KK, Akte kelahiran ataupun dokumen pendukung lainnya yang tiba-tiba diberi nama Asmi Tiamah oleh Tergugat I;

5. **Menanggapi Jawaban Tergugat I dan Tergugat II nomor 13 & 14:** Tergugat I diduga kuat telah memalsukan Akta Jual Beli yang seolah – olah telah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) namun senyatanya PPAT Kecamatan Pakis tidak pernah mengakui adanya akta Jual Beli yang di pegang

oleh Tergugat I & Tergugat II**.** Terlebih lagi jika Tergugat I adalah pembeli asli dan merupakan Penggugat yang beritikad baik, mengapa Tergugat I tidak memiliki kelengkapan dokumen apapun seperti KTP, KK dan buku Nikah milik manusia fiktif yang disebut oleh Tergugat I dan II sebagai Asmi Tiamah ? dan mengapa pula jika Tergugat I dan II tidak dapat menghadirkan ahli warisnya?

6. **Menanggapi Jawaban Tergugat I dan Tergugat II nomor 15 :** Dalam asas acara perdata memberikan wewenang "Penggugat" untuk menentukan siapa-siapa pihak siapa saja yang diikutsertakan menjadi para pihak dalam perkara aquo dirasa telah melanggar haknya (Vide : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 16 Juni 1971 No. 305 K/Sip/1971 dalam perkara perdata antara Kasan Rizal melawan Sagimin dinyatakan: *PT tidak berwenang untuk secara jabatan tanpa Pemeriksaan Ulangan menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai salah seorang Tergugat, karena tindakan tersebut bertentangan dengan azas acara perdata yang memberi wewenang tersebut kepada "Penggugat" untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya.”*) **"Penggugat" menunjuk Tergugat II sebagai pihak sebab Tergugat II telah Bersama-sama dengan Tergugat I menjual objek kepada Tergugat III dihadapan Turut Tergugat III** yakni dengan membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tertanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang kemudian dilakukan perubahan sebagaimana Akta Nomor 14 tertanggal 6 September 2019, sehingga sudah sepantasnya "Penggugat" menunjuk Tergugat II sebagai pihak yang diikutsertakan dalam perkara a quo;

7. **Menanggapi Jawaban Tergugat I dan Tergugat II nomor 16 :** Bahwa **Tidak Benar**, **Yang Benar** Tergugat I hanya mengada-ada, senyatanya "Penggugat" telah berupaya mendatangi Turut Tergugat I untuk meminta surat keterangan riwayat tanah dan kutipan letter C, namun Turut Tergugat I hanya menunjukan Buku C desa No. 812 tidak mau memberikan keterangan riwayat tanah secara tertulis dan kutipan Letter C kepada "Penggugat";

8. **Menanggapi Jawaban Tergugat I dan Tergugat II nomor 17 :** Bahwa Penggugat juga telah melakukan krosscek dengan berkirim surat ke PPATS/Camat Kecamatan Pakis kabupaten Malang

mempertanyakan minuta akta Jual beli nomor 159/PPAT-PKs/X1987. Penggugat telah mendapat jawaban secara tersurat dari PPATS/Camat Kecamatan Pakis tertanggal 24 Februari 2021 yang isinya pada intinya **"*minuta akta Jual beli nomor 159/PPAT-PKs/X1987 tidak ditemukan di kecamatan Pakis Kabupaten Malang*"**. Dengan tidak ada atau tidak tercatatnya Minuta Akta Jual beli nomor 159/PPAT-PKs/X1987 maka patut diduga bahwa Akta Jual beli 159/PPAT-PKs/X1987 adalah palsu;

9. **Menanggapi Jawaban Tergugat I dan Tergugat II nomor 18 :** Bahwa justru Tergugat I & Tergugat II lah yang mengada-ada sehingga Penggugat tidak perlu menanggapi dalil Tergugat I & Tergugat II secara spesifik;

10. **Menanggapi Jawaban Tergugat I dan Tergugat II nomor 19 :** Bahwa "Penggugat" tidak memiliki ibu bernama **ASMI TIAMAH** melainkan bernama **TIAMAH**, sehingga pihak yang dimaksudkan Tergugat I sebagai penjual yakni ibu "Penggugat" Tidaklah Benar. Tergugat I dan II sengaja terlalu memaksakan adanya manusia fiktif bernama Asmi Tiamah, namun Tergugat I dan II tidak dapat menunjukkan identitas lengkapnya dan tidak dapat menghadirkan ahli warisnya;

11. **Menanggapi Jawaban Tergugat I dan Tergugat II nomor 20 :** Bahwa "Penggugat" sebagai pemilik sah tanah objek sengketa a quo sebagaimana tertulis dalam Tanah hak milik yang terletak di Kabupaten Malang Kecamatan Pakis Desa Saptorenggo seluas ±7.670 M2 dengan nomor Letter C 812 **atas nama ASMI ("Penggugat")**, persil nomor 5 d.II blok 6, sehingga sudah sepantasnya "Penggugat" mengalami kerugian materil dan imateriil sebagaimana "Penggugat" telah rinci dalam dalil gugatan Posita point 17 dalam gugatan "Penggugat" "Bahwa selain dirugikan secara Materil "Penggugat" juga dirugikan secara imateril, secara materil yakni apabila sejak tahun 1997 hingga 2021 "Penggugat" Tergugat I menyerahkan obyek sengketa a quo dan ditanami tanaman tebu, maka "Penggugat" akan mendapatkan keuntungan sekitar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) per sekali panen dikalikan 25 tahun yakni menjadi Total Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Selain daripada itu "Penggugat" juga dirugikan secara imateriil karena harus menanggung malu dan gelisah yang sebenarnya tidak dapat digantikan dengan uang karena menghadapi permasalahan ini. Namun untuk menjamin kepastian hukum maka sudah selayaknya Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi imateriil senilai Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah)" dan telah dijelaskan pada petitum Gugatan "Penggugat" point 7 "Menghukum Para Tergugat membayar ganti rugi Materil senilai total Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah) dan ganti rugi imateriil senilai Rp.

500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah)";

12. **Menanggapi Jawaban Tergugat I dan Tergugat II nomor 21 dan 22 :** Bahwa **Tidak Benar**, **Yang Benar** segala yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah memenuhi unsur PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana telah dijelaskan dengan rinci berdasarkan Jawaban Pertama "Penggugat" dan dalam dalil gugatan "Penggugat".

DALAM REKOPENSI

Bahwa seluruh uraian Replik "Penggugat" KONPENSI / Tergugat REKONPENSI pada bagian eksepsi dan pokok perkara tersebut di atas, serta uraian gugatan "Penggugat" KONPENSI / Tergugat REKONPENSI. Untuk selanjutnya mohon agar Penggugat disebut sebagai Tergugat Rekopensi dan Tergugat Rekopensi disebut sebagai Penggugat Rekopensi I & II kesemuanya mohon dianggap terulang dalam bagian Rekonpensi berikut;

1. **Menanggapi dalil Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II nomor I :** Bahwa objek sengketa a quo adalah milik Tergugat Rekopesi dan tidak ada seorangpun yang melakukan transaksi jual beli terkait objek sengketa kecuali adanya sewa menyewa yang dilakukan oleh Ibu "Penggugat" bernama TIAMAH dengan SUADI (orangtua "Penggugat" Rekopensi I). dahulu Suadi telah mengambil surat-surat berharga bukti kepemilikan tanah milik Tergugat Rekopensi secara paksa. Karena pada saat itu Suadi aktif berdinas sebagai TNI AU yang bertugas menjaga serta mengawasi asset TNI AU disekitar wilayah Pangkalan Militer Abdul Rahman Saleh maka Tergugat Rekopensi sangat ketakutan;

2. **Menanggapi Jawaban Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II nomor 2 :** Bahwa Tidak Benar, Yang Benar sejak tahun 1987 hingga 2021 Tergugat REKONPENSI hanya mengetahui bahwa objek sengketa a quo adalah miliknya dan tidak ada seorangpun yang melakukan transaksi jual beli terkait objek sengketa kecuali adanya sewa menyewa yang dilakukan oleh Ibu "Penggugat" bernama TIAMAH dengan SUADI (orangtua "Penggugat" Rekopensi);

3. **Menanggapi Jawaban Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II nomor 3 :** Bahwa

Tidak Benar, **Yang Benar** adanya "Penggugat" merupakan pemilik sah objek sengketa sesuai dengan Tanah hak milik yang terletak di Kabupaten Malang Kecamatan Pakis Desa Saptorenggo seluas ±7.670 M2 dengan nomor Letter C 812 **atas nama ASMI ("Penggugat")**, persil nomor 5 d.II blok 6 dengan batas-batas sebagaimana berikut :

- Utara : Tanah milik Solikin
- Timur : Tanah milik TNI-AU
- Selatan : Tanah milik Sudjani
- Barat : Jalan Desa

4. **Menanggapi dalil Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II nomor 4 s/d 7 :** Bahwa **Tidak Benar**, **Yang Benar** adanya Para "Penggugat" Rekopensi mengada-ngada dalam menulis dalil-dalil yang dirugikan kepada Para "Penggugat" Rekopensi karena faktanya Tergugat Rekopensi yang menjadi korban atas ***"Perbuatan Melawan Hukum"*** yang dilakukan oleh "Penggugat" REKONPENSI I dan "Penggugat" Rekopensi II;

PRIMAIR

Maka berdasarkan uraian replik "Penggugat" atas jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas, mohon Kepada Yth.: Ketua Majelis Hakim beserta Anggota yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan Putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kepanjen berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
3. Menerima dan mengabulkan gugatan "Penggugat" untuk seluruhnya;
4. Membebankan biaya perkara yang timbul atas perkara ini kepada Para Tergugat secara tanggung renteng.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan "Penggugat" untuk seluruhnya;
2. Menolak jawaban Tergugat I dan Tergugat II dalam pokok perkara untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI

1. Menolak gugatan rekonpensi "Penggugat Rekopensi I" dan "Penggugat Rekopensi II" untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKOPENSI

1. Menghukum Para Tergugat membeayar biaya perkara yang timbul atas perkara ini secara tanggung renteng.

Hormat Kami

"Penggugat" / **Kuasa Hukumnya**

(DIDIK LESTARIYONO, S.H., M.H) **(IMAM SYAFI'I, S.T., S.H)**

KANTOR ADVOKAT
DIDIK LESTARIYONO And Associates
PERADI
PERHIMPUNAN ADVOKAT INDONESIA
INDONESIAN ADVOCATES ASSOCIATION
Perumahan Joyogrand Blok AA6 Kota Malang – Jawa Timur - Indonesia

Malang, 05 Juni 2023

Kepada Yth:
Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen
Cq. Majelis Hakim Pemeriksan Perkara a quo
Di Tempat

Perihal : **Replik atas Jawaban Turut Tergugat III**

Dengan Hormat,
Perkenankan Kami yang bertanda tangan di bawah ini :
Kami atas nama Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Hukum DIDIK LESTARIYONO AND ASSOCIATES yang berkedudukan di Perumahan Joyogrand Blok AA6 Kel.Merjosari Kec. Lowokwaru Kota Malang HP : 0857.5559.5506 / 082240040096. E-mail : didik.lestariyono@gmail.com. Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 28 Januari 2023 bertindak baik secara sendiri-sendiri maupun bersama – sama untuk dan atas nama Pemberi Kuasa. Sehubungan dengan Jawaban Turut Tergugat III tertanggal 30 Mei 2023, maka dalam kesempatan ini Kami selaku Kuasa Hukum Penggugat hendak mengajukan Replik atas Jawaban Turut Tergugat III tersebut yakni sebagai berikut :

A. <u>DALAM EKSEPSI</u>

1. Bahwa Penggugat dengan ini menolak dengan tegas setiap dan seluruh dalil dalam Jawaban Turut Tergugat III dalam eksepsi kecuali yang secara tegas dan secara tertulis diakui kebenarannya oleh Penggugat dalam jawaban ini;

2. ***"Mengenai Eksepsi Kompetensi Pengadilan Negeri Kepanjen Tidak Berwenang Secara Relatif"***

   Bahwa dengan adanya Gugatan Penggugat diajukan dengan memilih kedudukan tempat tinggal Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang berada di Kabupaten Malang. Serta sebidang tanah hak milik yang terletak di Kabupaten Malang Kecamatan Pakis Desa Saptorenggo seluas ±7.670 M2 dengan nomor Letter C 812 atas nama ASMI (Penggugat), persil nomor 5 d.II blok 6 dengan batas-batas sebagaimana berikut

Utara : Tanah milik Solikin

Timur : Tanah milik TNI-AU

Selatan : Tanah milik Sudjani

Barat : Jalan Desa

Yang selanjutnya disebut obyek sengketa. Dalam hal ini obyek sengeketa a quo juga berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Kepanjen Kabupaten Malang. Dan Saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat lebih banyak berdomisili di wilayah Hukum Pengadilan Negeri Kepanjen Kabupaten Malang. Berdasarkan Pasal 118 HIR mengenai Asas Actor sequitor forum rei dengan hak opsi, Penggugat dapat memilih Pengadilan Negeri mana yang dianggap paling menguntungkan apabila Tergugat terdiri beberapa orang, dan masing-masing bertempat tinggal di wilayah hukum Pengadilan Negeri yang berbeda, maka dalam hal ini Penggugat telah tepat memilih Pengadilan Negeri Kepanjen sebagai Pengadilan Negeri untuk mengadili dan memutus perkara a quo.

3. ***"Eksepsi Nebis In Idem"***

Bahwa adanya bahwa Gugatan Penggugat tidak mengandung unsur Nebis In Idem. Terdapat beberapa syarat terpenuhi untuk melekatnya asas Nebis In Idem, dan syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif, sehingga jika tidak terpenuhi salah satunya maka asas nebis in idem tidak melekat. Salah satu syarat tersebut adalah "Putusan Bersifat Positif", asas Nebis In Idem melekat dan berlaku terhadap suatu putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap hanya terjadi pada putusan yang bersifat positif. Putusan yang bersifat positif : menolak gugatan seluruhnya, atau mengabulkan gugatan, baik seluruh atau sebagaian. Terhadap putusan yang bersifat negatif dan tidak melekat asas Nebis In Idem bunyi amarnya : tidak dapat diterima, atau tidak berwenang mengadili. Di dalam putusan Perkara Perdata Nomor 132/Pdt.G/2021/PN.Kpn mengadili salah satu petitum menyatakan "Pengadilan Negeri Kepanjen tidak berwenang secara relatif" maka amar putusan tersebut telah bersifat negatif yang tidak dapat melekat asas Nebis In Idem.

4. ***"Pihak Penggugat Tidak Memiliki Legal Standing (Diskualifikasi In Persoon)"***

Bahwa dimasukkannya Turut Tergugat III sebagai Pihak adalah Karena Turut Tergugat III adalah pihak yang membuatkan Perjanjian Jual Beli Perjanjian Nomor 5 tertanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang kemudian dilakukan perubahan sebagaimana Akta Nomor 14 tertanggal 6 September 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III. Karenanya cukup beralasan Penggugat memasukkan Turut Tergugat III sebagai pihak karena adanya kepentingan PARA Penggugat terhadap objek sengketa dan menurut hukum menghindari kurangnya pihak

selain Penggugat berhak menentukan pihak pihak dalam perkara (VIDE : Putusan Mahkamah Agung No. 3909 K/Pdt/1994, tanggal 11 April 1997 yang kaidah hukumnya berbunyi, "*Adalah hak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara*"), Karena Turut Tergugat III yang tidak melakukan perbuatan langsung kepada Penggugat, dalam hal ini harus dijadikan "pihak" yang tunduk pada putusan Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen. Selain itu Turut Tergugat III telah mengada-ada adanya Turut Tergugat IV karena Penggugat hanya menunjuk Para Pihak Turut Tergugat HANYA SAMPAI Turut Tergugat III .

5. ***"Pihak Penggugat Telah Salah Menggugat Pihak Dalam Perkara Ini (Exceptio In Persona)"***

   Bahwa Penggugat menunjuk Turut Tergugat III sebagai pihak adalah arena Turut Tergugat III adalah pihak yang membuatkan Perjanjian Jual Beli Perjanjian Nomor 5 tertanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang kemudian dilakukan perubahan sebagaimana Akta Nomor 14 tertanggal 6 September 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III, sedangkan obyek perjanjian yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat III adalah obyek milik Penggugat sehingga sudah sewajarnya Penggugat menunjuk Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini dan tunduk pada putusan Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen.

6. ***"Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libell)"***

   Bahwa adanya Gugatan Penggugat ajukan berisi runtutan kronologi dimana awal terjadinya hingga adanya perbuatan melawan hukum. Akta Jual Beli Nomor 159/PPAT-Pks/X/1987 sebagai Bukti menurut Tergugat I adanya Jual Beli antara Tergugat I dan Penggugat adanya kejanggalan dalam akta otentik tersebut. Dan karena adanya Akta Jual Beli Nomor 159/PPAT-Pks/X/1987 muncul upaya pengalihan obyek dengan Perjanjian Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat III, Perjanjian Jual Beli Perjanjian Nomor 5 tertanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang kemudian dilakukan perubahan sebagaimana Akta Nomor 14 tertanggal 6 September 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III. Sehingga dalam hal ini bukan maksud Penggugat untuk mencampur adukkan dua akta otentik dengan pihak yang berbeda. Bahwa Dua Akta Otentik tersebut sama-sama dibuat atas dasar kesepakatan oleh pihak yang sama yakni Tergugat I. (Vide : Mahkamah Agung No.677 K/Sip/1972, tanggal 13 Desember 1972."Menggabungkan dua/lebih gugatan perdata sepanjang terdapat hubungan yang erat satu sama lain.")

B. <u>DALAM POKOK PERKARA</u>

1. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas setiap dan seluruh dalil dalam Jawaban Turut Tergugat III dalam pokok perkara kecuali yang secara tegas dan secara tertulis diakui kebenarannya oleh Penggugat dalam jawaban ini;

2. **Menanggapi Jawaban Turut Tergugat III nomor 9 dan 10 :** Bahwa **Tidak Benar**, **Yang Benar** Penggugat menunjuk Turut Tergugat III sebagai pihak adalah arena Turut Tergugat III adalah pihak yang membuatkan Perjanjian Jual Beli Perjanjian Nomor 5 tertanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang kemudian dilakukan perubahan sebagaimana Akta Nomor 14 tertanggal 6 September 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III, sedangkan obyek perjanjian yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat III adalah obyek milik Penggugat. Karenanya cukup beralasan Penggugat memasukkan Turut Tergugat III sebagai pihak karena adanya kepentingan PARA Penggugat terhadap objek sengketa dan menurut hukum menghindari kurangnya pihak selain Penggugat berhak menentukan pihak pihak dalam perkara. (VIDE : Putusan Mahkamah Agung No. 3909 K/Pdt/1994, tanggal 11 April 1997 yang kaidah hukumnya berbunyi, "*Adalah hak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara*").

   Perbuatan Turut Tergugat III yang dianggap membawa kerugian pada Penggugat karena sebagai pihak yang membuat dan mengeluarkan Perjanjian Jual Beli Perjanjian Nomor 5 tertanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang kemudian dilakukan perubahan sebagaimana Akta Nomor 14 tertanggal 6 September 2019, dimana obyek perjanjian jual beli tersebut merupakan Obyek sengketa milik Penggugat dan tidak pernah dialihkan Jual Beli kepada Tergugat I. Sehingga Turut Tergugat III sebagai notaris memiliki tanggung jawab atas pembuat dan dikeluarkannya Perjanjian Jual Beli Perjanjian Nomor 5 tertanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang kemudian dilakukan perubahan sebagaimana Akta Nomor 14 tertanggal 6 September 2019 yang memberikan kerugian pada Penggugat sehingga obyek sengketa miliknya dialihkan kepada Tergugat III.

Maka berdasarkan uraian replik Penggugat atas jawaban Turut Tergugat III tersebut di atas, mohon Kepada Yth.: Ketua Majelis Hakim beserta Anggota yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan Putusan sebagai berikut :

C. <u>DALAM EKSEPSI</u>

1. Menolak eksepsi Turut Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Membebankan biaya perkara yang timbul atas perkara ini kepada PARA Tergugat secara tanggung renteng.

D. <u>DALAM POKOK PERKARA</u>

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menolak jawaban Turut Tergugat III dalam pokok perkara untuk seluruhnya;
3. Membebankan biaya perkara yang timbul atas perkara ini kepada PARA Tergugat secara tanggung renteng.

Hormat Kami

Penggugat / **Kuasa Hukumnya**

(DIDIK LESTARIYONO, S.H., M.H) **(IMAM SYAFI'I, S.T., S.H)**

Dr. MUHAMMAD AMIN, S.H, M.H
ADVOKAT – PENASEHAT HUKUM
ALAMAT : JL. D. PANIAI, BLOK H.4 E.12 PERUM. SAWOJAJAR MALANG
HP. 081803828436

Malang, 13 Juni 2023

Duplik TURUT TERGUGAT III
Dalam perkara: No.34/Pdt.G/2023/PN.Kpn

Antara :

ASMIATI …….…….…….…… PENGGUGAT

Melawan :

RUDI SUWANDRO, ST, dkk ……..…… PARA TERGUGAT
NOTARIS JUNJUNG HANDOKO LIMANTORO, S.H ——————————————————TURUT TERGUGAT III

Dengan hormat,
Sehubungan dengan Replik PENGGUGAT tertanggal 05 Juni 2023, maka dalam kesempatan ini, TURUT TERGUGAT III dapat menanggapi Replik PENGGUGAT sebagaimana berikut:

1. Bahwa TURUT TERGUGAT III secara tegas menolak seluruh dalil – dalil gugatan PENGGUGAT kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh TURUT TERGUGAT III;

DALAM EKSEPSI :

2. Bahwa menanggapi Replik PENGGUGAT angka ke-2, dapat TURUT TERGUGAT III sampaikan sekali lagi apabila Pengadilan Negeri Kepanjen sudah pernah memutus perkara dengan para pihak dan pokok gugatan yang sama sebagaimana Perkara Perdata Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn, dimana dalam putusannya Pengadilan Negeri Kepanjen sudah menyatakan **tidak berwenang secara relative untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan register Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn**, sehingga Pengadilan Negeri Kepanjen tidak berwenang secara relative untuk memutus perkara a quo.

Edit dengan WPS Office

Oleh karena itu, mohon untuk dikabulkan oleh Yth.: Ketua Majelis beserta Anggota yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata Nomor: 34/Pdt.G/2023/PN.Kpn dan diputus terlebih dahulu dalam PUTUSAN SELA dengan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

3. Bahwa menanggapi Replik PENGGUGAT angka ke-3, dapat TURUT TERGUGAT III sampaikan apabila PENGGUGAT sudah tidak diperkenankan untuk mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Kepanjen, sebab baik para pihak maupun pokok gugatan adalah sama dengan Perkara Perdata Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn yang sudah pernah diputus dahulu, sehingga sudah jelas dalam gugatan yang diajukan PENGGUGAT saat ini terbukti telah memenuhi unsur Ne Bis In Idem sebagaimana telah TURUT TERGUGAT III jelaskan diatas (Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1226 K/Pdt/2001, Tanggal 20 Mei 2002. Kaidah Hukum dari yurisprudensi tersebut adalah *meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan Ne bis In Idem*).

4. Bahwa menanggapi Replik PENGGUGAT angka ke-4, dapat TURUT TERGUGAT III sampaikan dari jawaban yang diberikan oleh PENGGUGAT sudah cukup menjelaskan ketidak mengertiannya tentang aturan hukum yang berlaku, sebab bagaimana bisa TURUT TERGUGAT III ditarik sebagai pihak dalam perkara ini akan tetapi tidak ada satupun perbuatan yang TURUT TERGUGAT III lakukan terhadap diri PENGGUGAT, dan apabila TURUT TERGUGAT III mengkilas balik dalam perkara Nomor 68/Pdt.G/2020/PN.Kpn dimana TURUT TERGUGAT III juga dijadikan pihak dalam perkara tersebut, disitu PENGGUGAT pernah menjadi saksi fakta untuk TERGUGAT III dalam perkara ini (HERI RIWAYANTO), dan dalam keterangannya sudah memberikan pernyataan apabila tanah tersebut adalah milik orang tuanya, bukan seperti yang saat ini diakui adalah miliknya, oleh karena itu, dapat diambil kesimpulan apabila PENGGUGAT tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan a quo;

Edit dengan WPS Office

5. Bahwa menanggapi Replik PENGGUGAT angka ke-5, dapat TURUT TERGUGAT III sampaikan selaku Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di Kota Malang, TURUT TERGUGAT III mempunyai tugas yang berkaitan dengan kepentingan publik, dalam kata lain TURUT TERGUGAT III berhak untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai dengan keinginan para pihak dan sepanjang tidak bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku, TURUT TERGUGAT III sama sekali tidak mengetahui persoalan apa yang terjadi antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT lainnya, sebab TURUT TERGUGAT III hanya menjalankan pekerjaan sesusai dengan profesinya saja, sehingga PENGGUGAT sudah salah dalam menarik TURUT TERGUGAT III sebagai pihak dalam perkara a quo (Vide: Pasal 15 ayat (1) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi, "*Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang*");

6. Bahwa menanggapi Replik PENGGUGAT angka ke-6, dapat TURUT TERGUGAT III sampaikan apabila pemahaman yang dimiliki PENGGUGAT telah keliru, sebab secara hukum PENGGUGAT tidak dapat menggabungkan dua permasalahan akta otentik dan dua kepentingan yang berbeda ke dalam suatu gugatan, karena tuntutan yang demikian tidak dapat dikomulasikan ke dalam suatu gugatan sekaligus, harus diajukan secara terpisah, sehingga sudah sewajarnya gugatan yang demikian ditolak atau tidak diterima oleh Yth. Ketua Majelis Hakim beserta anggotanya (Vide: Yurisprudensi No. 492.K/SIP/1970 tanggal 21 -11-1970 dan Yurisprudensi No. 415.K/SIP/1975 tanggal 20-6-1979).;

Edit dengan WPS Office

DALAM POKOK PERKARA :

7. Bahwa dalil Replik TURUT TERGUGAT III dalam pokok perkara angka ke-3 adalah TIDAK BENAR, sebab dapat TURUT TERGUGAT III sampaikan secara hukum pada saat membuat Akta Perjanjian tersebut sudah sesuai dengan prosedur dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku serta telah membacakan isi dari Akta tersebut di hadapan Para Pihak yang bersangkutan sehingga tidak ada satupun yang dilanggar oleh TURUT TERGUGAT III dapat pembuatan akta. Oleh karena itu, perbuatan sebagaimana telah dilakukan oleh TURUT TERGUGAT III tersebut diatas secara jelas tidak bisa di sangkut pautkan dengan persoalan hukum yang terjadi antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I bersama TERGUGAT II dan PARA TURUT TERGUGAT lainnya dalam perkara *a quo*, karena pada faktanya TURUT TERGUGAT III **tidak tahu menahu tentang semua hal itu** dalam arti lain TURUT TERGUGAT III tidak ada. (*Vide*: Putusan MARI No: 4K/SiP/1985, tanggal 13 Desember 1985, yang kaidah hukumnya menyebutkan: "*syarat mutlak untuk menuntut orang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak",* Putusan MARI No. 702 K/Sip/1973, tanggal 5 September 1973, yang berisi, "bahwa: 1) Akta Notaris tidak dapat dibatalkan; 2) Fungsi Notaris hanya mencatatkan (menuliskan) apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap Notaris tersebut; 3) Tidak ada kewajiban bagi Notaris untuk menyelidiki secara materiil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap");

Bahwa berdasarkan jawaban DUPLIK TURUT TERGUGAT III tersebut diatas, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim beserta Anggota agar berkenan memutus perkara *a quo* sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi TURUT TERGUGAT III;
2. Menolak dan menyatakan tidak dapat diterima gugatan PENGGUGAT;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;

Edit dengan WPS Office

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan seluruh jawaban TURUT TERGUGAT III;
2. Menolak dan menyatakan tidak dapat diterima gugatan PENGGUGAT;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;

Hormat kami,

Kuasa Hukum TURUT TERGUGAT III,

(Dr. Drs. MUHAMMAD AMIN, SH., MH.)

Edit dengan WPS Office

LAW FIRM
SOEHARTONO & PARTNERS
Graha 18 Lt. 1, Jl. Tidar Sakti No. 18 Malang 65146
E-mail : soehartono.graha18@gmail.com
Telp. (0341) 570418 (hunting)
Web : https://ssplawfirm.id

Nomor : 010/DPL.T-I.T-II/SS/VI/2023 Malang, 13 Juni 2023

Perkara Nomor: 34/Pdt.G/2023/PN Kpn

a n t a r a

ASMIATI alias ASMI ---------- sebagai: PENGGUGAT

m e l a w a n

RUDI SUWENDRO, ST ---------- sebagai: TERGUGAT I
FIRSTIANA MAYLANI, SE ---------- sebagai: TERGUGAT II
HERI RIWAYANTO ---------- sebagai : TERGUGAT III
BUPATI MALANG Cq. CAMAT KECAMATAN PAKIS Cq. KEPALA DESA SAPTORENGGO ---------- sebagai: TURUT TERGUGAT I
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) (DAHULU PPAT) KECAMATAN PAKIS KABUPATEN MALANG ----- sebagai : TURUT TERGUGAT II
JUNJUNG HANDOKO LIMANTORO, SH ---------- sebagai: TURUT TERGUGAT III

DUPLIK TERGUGAT I & II

Dengan hormat,
Sehubungan Replik PENGGUGAT tertanggal 05 Juni 2023, maka bersama ini kami selaku ***k u a s a*** dari **TERGUGAT I** & **TERGUGAT II** dalam perkara perdata No. 34/Pdt.G/2023/PN.Kpn hendak mengajukan duplik yaitu sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:
DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II tetap berpegang teguh pada dalil-dalil Jawaban Pertama TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan menolak semua dalil-dalil dalam Gugatan maupun Replik PENGGUGAT dalam Eksepsi;

2. Bahwa **TIDAK BENAR**, dalil Replik PENGGUGAT poin ke-1 yang pada pokoknya menyanggah Eksepsi Kompetensi Relatif yang TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalilkan dalam Jawaban Pertamanya;
   YANG BENAR, gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dengan sengaja dirubah-rubah hanya untuk membenarkan isi gugatannya, sebab apabila dicermati dengan seksama, keseluruhan dari gugatan PENGGUGAT mempersoalkan kepemilikan TERGUGAT I atas obyek sengketa, sehingga sangatlah dangkal apabila PENGGUGAT mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Kepanjen hanya karena domisili dari TERGUGAT III, padahal dalam gugatannya PENGGUGAT tidak menguraikan peranan dari TERGUGAT III, sehinga bagaimana mungkin PENGGUGAT yang ingin membatalkan kepemilikan TERGUGAT I atas obyek sengketa justru mengajukan gugatan ini yang hanya berfokus pada domisili TERGUGAT III??. Terlebih dalam Putusan Perkara Perdata Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn, TERGUGAT III juga sebagai dijadikan sebagai pihak dalam perkara tersebut, yang karenanya apabila PENGGUGAT ingin membatalkan kepemilikan dari TERGUGAT I **maka sudah sewajarnya PENGGUGAT mengajukan gugatan ini di tempat tinggal TERGUGAT I bukan TERGUGAT III, karena obyek sengketa tersebut merupakan milik TERGUGAT I bukan TERGUGAT III**. (Baca: Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan di Lingkungan Peradilan Perdata Umum, Buku II, Edisi 2007,

Huruf D, No. 1, huruf a (kecil), halaman 50) yang apabila dikorelasikan dengan perkara *a quo* maka berdasarkan alamat dan kedudukan TERGUGAT I & TERGUGAT II (Keduanya merupakan **Tergugat Utama** dalam perkara *a quo*). Oleh karena itu sangat beralasan dan tepat apabila Majelis Hakim dalam perkara ini memutus terlebih dahulu dalam PUTUSAN SELA dengan menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) (Vide: Pasal 125 (2) HIR);

3. Bahwa **TIDAK BENAR**, dalil Replik PENGGUGAT pada poin ke-2 yang pada pokoknya membantah dalil Eksepsi Ne bis in idem yang TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalilkan dalam Jawaban Pertamanya;
   YANG BENAR, PENGGUGAT telah salah dalam memahami ketentuan asas ne bis in idem, sebab sebagaimana PENGGUGAT uraikan dalam Repliknya yang menyebutkan : "dalam Perkara 132/Pdt.G/2021/PN.Kpn pihak Tergugat hanya ada dua orang, sedangkan dalam perkara *a quo* Tiga Tergugat, hal ini jelas membedakan antara perkara yang terdahulu dengan perkara yang saat ini berjalan.", dari sini dapat disimpulkan apabila pemahaman PENGGUGAT sangatlah dangkal, sebab tidak serta merta dengan merubah kedudukan PARA TERGUGAT dapat mengesampingkan berlakunya asas ne bis in idem, terlebih dalam hal ini Pengadilan Negeri Kepanjen sudah pernah memutus perkara *a quo* dengan amar putusan yang menyatakan "Pengadilan Negeri Kepanjen tidak berwenang secara relative untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan Register No. 132/Pdt.G/2021/PN Kpn", dengan demikian apabila pihak-pihak dan obyek yang sama dalam perkara terdahulu (Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn) dengan perkara Perdata Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Kpn, **maka terbukti melekat asas ne bis in idem**, oleh karenanya agar tidak terjadi pertentangan putusan dan konsistensi dalam menegakkan hukum acara perdata (formil), mohon kepada: Yth. Ketua Majelis Hakim beserta anggotanya yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima;
   (*Vide*:
   - Doktrin M. Yahya Harahap, dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata*" – Edisi Kedua, Bab 13 Eksepsi dan Bantahan Pokok Perkara, halaman 511, alenia kedua yang pada pokoknya menjelaskan: "*dalam hal putusan menyatakan PN tidak berwenang mengadili secara relatif, tetapi yang berwenang adalah PN lain, maka: 1. Terhadap PN yang menjatuhkan putusan tersebut,* ***melekat ne bis in idem****, yang berakibat perkara itu* ***tidak dapat diajukan kepada PN tersebut untuk kedua kalinya***";
   - Putusan Mahkamah Agung RI No. 1456 K/Sip/1967, tanggal 6 Desember 1969 menyatakan "*Hakikat dari asas hukum ne bis in idem adalah bahwa baik para pihak yang berperkara (subject) maupun barang yang disengketakan (object) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama*.";
   - Putusan Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Sip/2001, tanggal 2002 menyatakan "*Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terhahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan ne bis in idem*.";
   - Putusan Mahkamah Agung RI No. 547 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976 menyatakan "*Menurut Hukum Acara Perdata, asas ne bis in idem, tidak*

hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketanya.")

4. Bahwa **TIDAK BENAR**, dalil Replik PENGGUGAT pada poin ke-3 yang pada pokoknya menanggapi dalil Eksepsi Daluwarsa yang telah TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalilkan dalam Jawaban Pertamanya;
   YANG BENAR, sebelum TERGUGAT I dan TERGUGAT II masuk kedalam pokok dari Eksepsi Daluwarsa untuk memberikan tanggapannya, TERGUGAT I dan TERGUGAT II akan menguraikan beberapa fakta terlebih dahulu yang diambil dari tanggapan PENGGUGAT dalam Replik poin ke-3 yang dapat TERGUGAT I dan TERGUGAT II simpulkan bahwasanya PENGGUGAT bukanlah orang yang berpendirian, mengapa demikian? **Pertama**, TERGUGAT I dan TERGUGAT II melihat dalam gugatan yang diajukan PENGGUGAT dalam halaman 6 poin ke-3, PENGGUGAT jelas menyebutkan : "Bahwa Tiamah (ibu Penggugat) dahulu menyampaikan bahwa tanah milik Penggugat disewakan selama 10 tahun kepada Suadi …", **kedua** dalam Repliknya poin ke-3.4 PENGGUGAT mengatakan : "… yang awal mulanya PENGGUGAT menyewakan tanah sengketa kepada seseorang yang bernama Suadi (orang tua Tergugat I) …", dari kedua hal ini saja dapat disimpulkan bila PENGGUGAT bukanlah orang yang berpendirian, disatu sisi PENGGUGAT menyebutkan orang tuanya yang menyewakan akan tetapi disisi lain PENGGUGAT juga mengatakan bahwa PENGGUGATlah yang menyewakan, yang mana dari hal tersebut dapat diambil suatu kesimpulan bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT merupakan gugatan yang dibuat-buat / tidak sesuai dengan fakta yang ada, yang dirancang sedemikian rupa untuk mengambil/memperoleh hak dari TERGUGAT I sebagai pemilik yang sah, namun apa yang direncanakan kurang dipersiapkan secara matang-matang oleh PENGGUGGAT sehingga mengakibatkan banyaknya perbedaan dalil-dalil yang PENGGUGAT uraikan sebagaimana contoh tersebut diatas.

   Menanggapi sanggahan PENGGUGAT tentang Eksepsi Daluwarsa, dapat TERGUGAT I dan TERGUGAT II jelaskan sebagai berikut:
   - PENGGUGAT sendiri telah menyebutkan salah satu dasar penguasaan tanah yaitu berasal dari jual beli tahun 1987, sehingga baru berlaku ketentuan daluwarsa tersebut tetapi anehnya PENGGUGAT mendalilkan daluwarsanya tahun 2021, padahal sesuai bukti berulang kali TERGUGAT I sudah menjelaskan bahwa TERGUGAT I memperoleh tanah tersebut dari jual beli antara seseorang yang bernama B. ASMI TIAMAH (Orang tua PENGGUGAT (Almarhum)) dengan TERGUGAT I yang dilaksanakan pada tahun 1987 sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 159/PPAT-PKs/X/1987, sehingga sudah jelas bahwa dasar TERGUGAT I selama ini (± 36 (tiga puluh enam)) menguasai obyek sengketa berdasarkan perolehan yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, bukan seperti PENGGUGAT yang hanya mengada-ada sebagai Pemilik tanpa adanya suatu bukti kepemilikan yang jelas;
   - Sesuai dengan apa yang sudah TERGUGAT I dan TERGUGAT II uraikan dalam poin sebelumnya, sudah cukup membuktikan bahwasanya TERGUGAT I merupakan pemilik yang sah atas obyek sengketa dan telah dikuasai lebih dari ± 36 (tiga puluh enam) tahun terhitung sejak tahun 1987 sampai dengan saat ini, yang mana selama ini tidak ada pihak manapun yang merasa keberatan dengan hal ini, sehingga **PENGGUGAT sangat**

memaksakan kehendaknya dengan mengaku-ngaku sebagai pemilik atas obyek sengketa tanpa adanya bukti kepemilikan yang dimilikinya;

- Dengan demikian PENGGUGAT sudah tidak dapat mengajukan gugatan lagi terhadap obyek sengketa karena sudah melampaui batas waktu daluwarsa yang diatur dalam : Pasal 1963 ayat (2) KUHPerdata, yang menyebutkan : "Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya" dan Pasal 1967 KUHPerdata, yang menyebutkan : "Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk".
- Selain itu, pada faktanya obyek sengketa bukanlah milik PENGGUGAT melainkan milik orang tua PENGGUGAT yang bernama B. ASMI TIAMAH (Almarhum) yang telah dijual kepada TERGUGAT I;
- Selanjutnya karena gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT telah terbukti memenuhi eksepsi daluwarsa, maka mohon Yth. Ketua Majelis Hakim beserta anggotanya yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima;
  (*Vide*: Putusan Mahkamah Agung Nomor 408 K/Sip/1973 dengan kaidah hukum : "Selama 30 tahun lebih pihak Penggugat telah bersikap diam dan membiarkan tanah sengketa dikuasai dan digarap oleh Tergugat (Ny. Ratiem), kemudian oleh anak-anaknya sebagai ahli waris yang lain dari almarhum Atma untuk menuntut hak atas tanah tersebut. Tuntutan ini sudah sangat lewat waktu")

5. Bahwa **TIDAK BENAR**, dalil Replik PENGGUGAT pada poin ke-4 yang pada pokoknya menyebutkan apabila PENGGUGAT tidak pernah mengatakan hal yang sedemikian rupa;
   YANG BENAR, TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak pernah menyampaikan informasi yang tidak benar atau direkayasa seperti yang biasa dilakukan oleh PENGGUGAT, sebelum membuat jawaban pertamanya TERGUGAT I dan TERGUGAT II selain mengecek pada Putusan Perkara Perdata Nomor : 68/Pdt.G/2020/PN.Kpn halaman 39, TERGUGAT I dan TERGUGAT II juga sudah melakukan inzage terhadap berkas perkara Nomor 68/Pdt.G/2020/PN.Kpn, dimana seluruhnya mencatat perkataan PENGGUGAT yang mengatakan bahwa tanah (obyek sengketa) tersebut merupakan milik orang tua PENGGUGAT bukan milik PENGGUGAT. Bagaimana mungkin saat ini PENGGUGAT memutar balikkan fakta yang ada padahal saat ini PENGGUGAT sudah disumpah, dan bukan hanya PENGGUGAT yang mengatakan demikian namun juga Saksi Sriatun (Saudara PENGGUGAT).
   Mohon kepada Yth. Ketua Majelis Hakim beserta anggotanya yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* berkenan melihat berkas perkara Perdata Nomor 68/Pdt.G/2020/PN.Kpn, sehingga Yth. Ketua Majelis Hakim beserta anggotanya yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* dapat memberikan putusan yang adil dan sesuai dengan yang sebenarnya, selanjutnya

menyatakan gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT sebagai pihak yang tidak memiliki *legal standing* pantas untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvantkelijk verklaard*);

6. Bahwa **TIDAK BENAR**, dalil Replik PENGGUGAT pada poin ke-5 yang pada pokoknya menyanggah Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas / Kabur (*Obscuur Libel*);
   YANG BENAR, kekaburan ini muncul karena pengakuan-pengakuan PENGGUGAT yang seolah-olah adalah pemilik dari obyek sengketa, padahal itu adalah milik orang tua PENGGUGAT sebagaimana telah PENGGUGAT akui saat diminta menjadi saksi oleh TERGUGAT III pada saat pemeriksaan saksi dalam perkara Perdata Nomor 68/Pdt.G/2020/PN Kpn dan anehnya saat ini PENGGUGAT mengaku sebagai pemilik atas obyek sengketa tersebut, tentunya hal ini telah membuat fakta yang sebenarnya sengaja dikaburkan oleh PENGGUGAT, untuk keuntungan pribadinya yang jelas merugikan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai yang berhak;

7. Bahwa **TIDAK BENAR**, dalil Replik PENGGUGAT pada poin ke-6 yang pada pokoknya mengatakan penggabungan gugatan diperbolehkan;
   YANG BENAR, PENGGUGAT telah mengakui bahwasanya PENGGUGAT telah mencampur adukkan penggabungan gugatan ke dalam satu gugatan, yang pertama urusan klaim kepemilikan suatu tanah yang bukan miliknya dan yang kedua perbuatan yang dilakukan pihak lain dalam suatu Perjanjian Jual Beli (Hery Riwayanto (TERGUGAT III)) yang tentunya masing-masing memiliki substansi hukum yang berbeda satu sama lain baik dari segi subjek dan objek hukumnya, karena PENGGUGAT telah terbukti mencampur adukkan 2 subjek hukum dan objek sengketa yang tidak diperkenankan menurut hukum acara perdata, yang karenanya wajar apabila gugatan yang demikian wajar untuk tidak diterima.

DALAM POKOK PERKARA

8. Bahwa seluruh uraian Duplik TERGUGAT I dan TERGUGAT II Dalam Eksepsi sebagaimana tersebut diatas merupakan satu-kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan Duplik TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam pokok perkara sehingga dianggap terulang dalam uraian dibawah ini;

9. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak seluruh dalil-dalil Replik PENGGUGAT dalam pokok perkara, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

10. Bahwa **TIDAK BENAR**, dalil Replik PENGGUGAT dalam Pokok Perkara poin ke-2 yang pada pokoknya menerangkan PENGGUGAT merupakan pemilik sah obyek sengketa;
    YANG BENAR, bahwa PENGGUGAT bukanlah Pemilik yang sah atas obyek sengketa seperti yang selalu didalilkan oleh PENGGUGAT, setelah sekian kali PENGGUGAT mengajukan gugatan terhadap diri TERGUGAT I dan TERGUGAT II, faktanya sampai saat ini PENGGUGAT tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikannya, hal ini disebabkan pemilik yang sebenarnya adalah orang tua PENGGUGAT yang bernama B. ASMI TIAMAH yang pada tahun 1987 sudah

dijual kepada TERGUGAT I sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 159/PPAT-PKs/X/1987, terlebih hal ini sudah PENGGUGAT akui kebenarannya saat menjadi saksi dalam Perkara Perdata Nomor 68/Pdt.G/2020/PN Kpn;

11. Bahwa PENGGUGAT sudah salah dalam menafsirkan seperti yang PENGGUGAT uraikan dalam Pokok Perkara poin ke-3, apakah bila seorang orang tua memberikan hadiah kepada anaknya perlu sebuah akta atau surat?? Bukankah wajar apabila orang tua memberikan hadiah kepada anaknya??, dari sini dapat disimpulkan apabila PENGGUGAT hanya berbelit-belit pada suatu hal yang bukan haknya, PENGGUGAT hanya mencari-cari alasan agar keinginannya dalam memiliki obyek sengketa milik TERGUGAT I tercapai, sehingga PENGGUGAT melakukan berbagai hal yang tidak dibenarkan;

12. Bahwa **TIDAK BENAR**, dalil Replik PENGGUGAT dalam Pokok Perkara poin ke-4 dan ke-5 yang pada pokoknya menerangkan Akta Jual Beli milik TERGUGAT I diduga kuat palsu karena banyak kejanggalannya;
YANG BENAR, bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah menjelaskan secara detail terkait dengan perolehan obyek sengketa dalam Jawaban Pertamanya sebagaimana diuraikan dalam poin ke-12 dan ke-13, sehingga tidak ada satu hal pun yang TERGUGAT I palsukan untuk memperoleh obyek sengketa, PENGGUGAT jelas tidak mengetahui terkait jual beli tersebut karena PENGGUGAT memang bukanlah pihak dalam jual beli tersebut, obyek sengketa dahulu adalah **milik orang tua PENGGUGAT yang bernama B. ASMI TIAMAH** yang kemudian pada tahun 1987 dijual kepada TERGUGAT I dan hal ini juga sudah PENGGUGAT akui sendiri pada saat menjadi saksi dalam Perkara Perdata Nomor 68/Pdt.G/2020/PN Kpn, yang mana apabila PENGGUGAT tidak mengakui keterangan yang diberikan dalam persidangan perkara Perdata Nomor 68/Pdt.G/2020/PN Kpn, maka PENGGUGAT dapat melakukan inzage atas berkas Perkara Perdata Nomor 68/Pdt.G/2020/PN Kpn, sehingga dengan demikian diharapkan PENGGUGAT tidak berulang kali mengajukan gugatan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan mengaku-ngaku sebagai pemilik atas obyek sengketa tanpa adanya dasar kepemilikan yang dimiliki;

13. Bahwa **TIDAK BENAR**, dalil Replik PENGGUGAT dalam Pokok Perkara poin ke-6 yang pada pokoknya menerangkan alasan PENGGUGAT menjadikan TERGUGAT II sebagai pihak dalam perkara a quo;
YANG BENAR, PENGGUGAT telah salah karena menjadikan TERGUGAT II sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sebab perlu TERGUGAT I dan TERGUGAT II ulangi sekali lagi, TERGUGAT I memperoleh obyek sengketa sejak tahun 1987 dan saat ini TERGUGAT I belum menikah dengan TERGUGAT II, sehingga salah apabila TERGUGAT II dijadikan pihak dalam perkara *a quo*;

14. Bahwa **TIDAK BENAR**, dalil Replik PENGGUGAT dalam Pokok Perkara poin ke-7 dan ke-8 yang pada pokoknya menggiring opini sehingga memberikan kesan Akta Jual Beli TERGUGAT I adalah palsu;

YANG BENAR, PENGGUGAT pernah mendapatkan surat dari TURUT TERGUGAT I sebagaimana surat No. 593/51/35.07.18.2012/2021, tertanggal 10 Maret 2021, namun karena isinya tidak sesuai dengan harapan dari PENGGUGAT, maka PENGGUGAT mengatakan TURUT TERGUGAT I tidak mau memberikan keterangan riwayat tanah secara tertulis.
Selain itu, TURUT TERGUGAT II juga sudah memberikan fakta hukum yang sebenarnya dalam surat tertanggal 24 Februari 2021, namun dalam mengajukan gugatan ini PENGGUGAT sengaja untuk menutup-nutupi redaksi yang sebenarnya dan merubah menjadi seolah-olah TURUT TERGUGAT II mengatakan hanya khusus untuk minuta Akta Jual Beli milik TERGUGAT I yang tidak ditemukan, padahal faktanya yang tidak ditemukan adalah **seluruh arsip di tahun 1987**;

15. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak perlu menanggapi dalil Replik PENGGUGAT dalam Pokok Perkara poin ke-9 dan ke-10, karena sudah TERGUGAT I dan TERGUGAT II terangkan secara jelas baik dalam Jawaban Pertama maupun Duplik, yang pada intinya PENGGUGAT bukanlah pemilik obyek sengketa melainkan milik orang tua PENGGUGAT yang sudah dijual kepada TERGUGAT I sejak tahun 1987, hal ini sudah diakui PENGGUGAT saat menjadi saksi dalam Perkara Perdata Nomor 68/Pdt.G/2020/PN Kpn dan selain itu, sejak tahun 1987 sampai tahun 2021 (±34 tahun) sudah TERGUGAT I kuasai, tanpa adanya hambatan / keberatan dari pihak manapun, baru di tahun 2021 sampai saat ini PENGGUGAT mengaku-ngaku sebagai pemilik atas obyek sengketa dan mempersoalkannya dengan tanpa dasar hukum yang jelas;

16. Bahwa **TIDAK BENAR**, dalil Replik PENGGUGAT dalam Pokok Perkara poin ke-11 yang pada pokoknya PENGGUGAT merasa dirugikan secara materiil maupun immaterial;
YANG BENAR, TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak pernah sedikitpun merugikan PENGGUGAT dan hal ini sudah TERGUGAT I dan TERGUGAT II uraikan dalam Jawaban Pertama poin ke-20, sehingga dalil yang tidak bisa dipertanggung jawabkan wajib untuk ditolak dan dikesampingkan oleh Yth. Ketua Majelis Hakim beserta anggotanya yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo;

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa apa yang sudah terurai dalam bagian Eksepsi dan Pokok Perkara sebagaimana tersebut diatas kesemuanya tertuang dalam bagian REKONPENSI ini;

2. Bahwa TERGUGAT REKONPENSI terbukti tidak teliti dan tergesa-gesa dalam menyusun Gugatan maupun Repliknya, hal yang sangat mendasar dapat dilihat dari Jawaban TERGUGAT REKONPENSI pada poin ke-1 yang menanggapi dalil PARA PENGGUGAT REKONPENSI poin ke-1, secara nyata dapat dilihat dalam Jawaban Pertama PARA PENGGUGAT REKONPENSI, dimana pada poin ke-1 PARA PENGGUGAT REKONPENSI tidak mendalilkan apapun melainkan hanya meminta kepada Yth. Ketua Majelis Hakim beserta anggotanya yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menganggap pengulangan dari bagian

eksepsi dan pokok perkara, sehingga dapat disimpulkan TERGUGAT REKONPENSI tidak cermat dan teliti dalam membuat Repliknya;

3. Bahwa **TIDAK BENAR**, dalil Replik TERGUGAT REKONPENSI dalam Rekonpensi poin ke-1 dan ke-3 yang pada pokoknya TERGUGAT REKONPENSI mengaku sebagai pemilik obyek sengketa;
   YANG BENAR, PENGGUGAT REKONPENSI I merupakan pemilik yang sah atas obyek sengketa yang diperoleh dari jual beli antara orang tua TERGUGAT REKONPENSI dengan PENGGUGAT REKONPENSI I pada tahun 1987 sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 159/PPAT-PKs/X/1987, hal ini juga sudah TERGUGAT REKONPENSI akui secara tegas saat menjadi saksi dalam Perkara Perdata Nomor 68/Pdt.G/2020/PN Kpn;

4. Bahwa **TIDAK BENAR**, dalil Replik TERGUGAT REKONPENSI dalam Rekonpensi poin ke-2 yang pada pokoknya mengatakan sejak tahun 1987 sampai 2021 TERGUGAT REKONPENSI tidak mengetahui ada jual beli atas tanah yang disewakan oleh orang tuanya kepada orang tua PENGGUGAT REKONPENSI I;
   YANG BENAR, PARA PENGGUGAT REKONPENSI memberikan logika yang sangat mendasar, bagaimana mungkin apabila TERGUGAT REKONPENSI mengatakan tanah tersebut disewakan oleh orang tuanya selama 10 (sepuluh) tahun kepada orang tua PENGGUGAT REKONPENSI I namun setelah lewat 10 (sepuluh) tahun, TERGUGAT REKONPENSI diam saja??!! Bukannya ada suatu keanehan??!!, pada tahun 2021 TERGUGAT REKONPENSI baru mengajukan gugatan setelah gugatan HERI RIWAYANTO (TERGUGAT III) dikalahkan, hal ini merupakan rentetan dari urusan PENGGUGAT REKONPENSI I dengan HERI RIWAYANTO, namun strategi yang digunakan keliru / tidak berjalan sesuai rencana, sebab TERGUGAT REKONPENSI sendiri dihadirkan oleh HERI RIWAYANTO dalam perkara Perdata Nomor 68/Pdt.G/2020/PN Kpn untuk menjadi saksi dan dalam kesaksiannya menerangkan bahwa obyek sengketa merupakan milik orang tua TERGUGAT REKONPENSI bukan milik TERGUGAT REKONPENSI;

Maka berdasarkan uraian TERGUGAT I KONPENSI dan TERGUGAT II KONPENSI / PENGGUGAT REKONPENSI I dan PENGGUGAT REKONPENSI II tersebut diatas, mohon kepada Yth.: Ketua Majelis Hakim beserta Anggota yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM PUTUSAN SELA

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I dan TERGUGAT II tentang Kompetensi Relatif Pengadilan;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Kepanjen tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Gugatan Perbuatan Melanggar Hukum dalam perkara No. 34/Pdt.G/2023/PN.Kpn;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM KONPENSI
DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT I dan TERGUGGAT II untuk seluruhnya;
2. Menolak dan Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan jawaban TERGUGAT I dan TERGUGGAT II untuk seluruhnya;
2. Menolak atau tidak dapat menerima gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONPENSI:

1. Menolak jawaban TERGUGAT REKONPENSI untuk seluruhnya;
2. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi PENGGUGAT REKOPENSI I dan PENGGUGAT REKOPENSI II seluruhnya;
3. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar biaya perkara ini.

Hormat Kami,
TERGUGAT KONPENSI I dan TERGUGAT KONPENSI II /
PENGGUGAT REKONPENSI I dan PENGGUGAT REKONPENSI II /
Kuasanya,

(**FELIX ROVI LINDARTANTO, S.H**) (**ELFAN CHRISTIANTO SOEMARTO, S.H**)

(HILMY F. ALI, S.H., M.H., CLA.,CTL)

(RA. ZESTIENA C. ASRINI, S.H., M.Hum., S.Psi)

(Dr. SOEHARTONO SOEMARTO, S.H., M.Hum)

KANTOR ADVOKAT
DIDIK LESTARIYONO And Associates
PERADI PERHIMPUNAN ADVOKAT INDONESIA INDONESIAN ADVOCATES ASSOCIATION
Perumahan Joyogrand Blok AA-6 Merjosari – Lowokwaru – Kota Malang HP.085755595506 / 082240040096

Kepada :
Yang Mulia Ketua pengadilan Negeri Malang
Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara 34/Pdt.G/2023/PN.Kpn
Di tempat

"DAFTAR ALAT BUKTI SURAT"

Dengan hormat,
Dengan ini perkenankan kami untuk mengajukan beberapa alat bukti surat sebagai berikut:

No.	KODE	NAMA ALAT BUKTI	KETERANGAN
1.	P-1	AKTA KELAHIRAN	➢ Untuk membuktikan Identitas Penggugat, bahwa Penggugat adalah Asmiati, anak dari pasangan Sarpun dan Tiamah; ➢ Sekaligus menunjukan bahwa nama Ibu dari Penggugat adalah Tiamah, bukan Asmi Tiamah;
2.	P-2	KTP	➢ Untuk membuktikan bahwa Penggugat adalah benar – benar Pihak yang bernama Asmiati alias Asmi, warga negara Indonesia dan sesuai dengan Akta Kelahirannya.
3.	P-3	KARTU KELUARGA PENGGUGAT	➢ Untuk membuktikan bahwa Penggugat adalah Asmiati dan memiliki keluarga baik kebawah maupun ke atas yakni sebagai anak keturunan dari Pasangan Tiamah dan Sarpun; ➢ Sekaligus membuktikan nama orang tua Asmiati alias Asmi adalah Tiamah, bukan Asmi Tiamah sesuai dengan Akta Kelahiran dan KTP Penggugat (Asmiati);

4.	**P-4**	**FOTOKOPI AKTA JUAL BELI**	Untuk membuktikan bahwa akta Jual beli Tergugat Cacat Formil, karena hal-hal sebagaimana berikut : ➢ Nama Penjual ditulis **ASMI TIAMAH**, Padahal didesa Saptorenggo tidak ada yang bernama Asmi Tiamah, yang ada adalah nama **Asmi** dan **nama Tiamah**; ➢ Alamat dalam Akta Jual beli ditulis RT.06 RW.01 padahal sejak sebelum tahun 1987 hingga tahun 2021 Jumlah RT di RW.01 hanya ada 4 RT dan tidak ada RT.05 dan RT.06 ***(Vide : Bukti P-5 /Surat keterangan Ketua RW 01);*** ➢ Pada tahun 1987 Tergugat I masih berusia 14 tahun sehingga tidak cakap untuk melakukan transaksi jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ***(Vide : Bukti P-6/ Fotokopi KTP Tergugat I, Kartu Keluarga & KTP Tergugat II);*** ➢ Untuk membuktikan bahwa akta Jual beli yang dimiliki oleh Tergugat I adalah palsu karena tidak pernah dibuat dan dicatat oleh PPATS/Camat Kecamatan Pakis Kabupaten Malang ***(Vide : Bukti P-7 Surat Keterangan PPATS/Camat Kecamatan Pakis) / TURUT TERGUGAT II;***
5.	**P-5**	**SURAT KETERANGAN KETUA RW.01**	➢ Untuk membuktikan bahwa sejak sebelum tahun 1987 hingga tahun 2021Jumlah RT di RW.01 hanyalah 4 (Empat) RT. Tidak ada RT.05 dan RT.06, sehingga akta Jual Beli yang dimiliki oleh Tergugat I dapat dipastikan menggunakan **Alamat Palsu;**
6.	**P-6**	**COPY_KTP TERGUGAT I, KARTU KELUARGA DAN KTP TERGUGAT II**	➢ **KTP Tergugat I :** Untuk membuktikan bahwa pada tahun 1987 Usia Tergugat I ditulis seolah-olah telah berusia 20 tahun. Padahal Tergugat I pada tahun 1987 masih berusia 14 tahun, sehingga tidak cakap untuk melakukan tranasaksi Jual Beli. Hal

			ini dapat terlihat jelas dari KTP dan tahun dibuatnya Akta Jual Beli; ➢ **KARTU KELUARGA Tergugat I :** Untuk membuktikan dan memperkuat bahwa Tergugat I (Rudy Suwendro) Pada tahun 1987 masih berusia 14 tahun /tidak cakap, sehingga tidak memenuhi Syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Kitab UU Hukum Perdata; ➢ **KTP Tergugat II :** Untuk membuktikan bahwa Tergugat II adalah istri Tergugat I yang telah berupaya secara bersama-sama hendak menjual tanah obyek sengketa aquo kepada pihak lain;
7.	**P-7**	**SURAT KETERANGAN PPATS/CAMAT KECAMATAN PAKIS KABUPATEN MALANG**	➢ Untuk Membuktikan bahwa akta Jual Beli Tergugat I Palsu, karena tidak pernah dibuat dan tidak ada satupun arsipnya di Kecamatan Pakis Kabupaten Malang. Padahal setiap Akta Jual beli pasti ada Minuta Aktanya;
8.	**P-8**	**FOTOKOPI BUKU C DESA**	➢ Untuk membuktikan bahwa Obyek Sengketa adalah milik Penggugat (B.ASMI) bukan milik TIAMAH
9.	**P-9**	**SURAT KETERANGAN RIWAYAT TANAH**	➢ Untuk membuktikan bahwa dahulu Letter C nomor 812 Persil No.5 Jenis DII Luas tanah ±7.670 M2 yang terletak di Desa Saptorenggo Kecamatan Pakis Kabupaten Malang sejak tahun 1960 tertulis atas nama **B. ASMI** bukan atas nama **ASMI TIAMAH;** ➢ ASMI (Penggugat) tidak pernah menjual tanahnya kepada Rudi Suwendro (Tergugat I), akan tetapi hanya menyewakan kepada ayah Tergugat yang bernama Suadi. Namun tiba-tiba diketahui muncul akta Jual beli atas nama **ASMI TIAMAH.**

10.	**P-10**	**SURAT KETERANGAN KEPALA DESA ASRIKATON**	➢ Untuk membuktikan bahwa Asmiati (Penggugat) yang saat ini hidup dan bertempat tinggal di Desa Asrikaton masih hidup dan memiliki Legal Standing untuk mengajukan gugatan.
11.	**P-11**	**SURAT KETERANGAN KEMATIAN TIAMAH**	➢ Untuk membuktikan bahwa Tiamah yang merupakan ibu kandung ASMI telah meninggal dunia di usia 81 tahun pada tahun 1993. Jika 1993 dikurangi 81 tahun maka dapat dipastikan ASMI dilahirkan pada tahun 1912. Sedangkan jika dihubungkan dengan akta Jual beli Nomor 159/PPAT-Pks/X/1997 yang dibuat pada tahun 1984 maka usia TIAMAH pada saat itu adalah 72 tahun. Sehingga "seandainya" Para Tergugat mendalilkan membeli Obyek sengketa aquo dari TIAMAH yang merupakan ibu kandung ASMI maka penulisan Umur 62 tahun pada akta jual beli aquo juga tidak tepat, sehingga menambah daftar kejanggalan akta jual beli yang dipegang oleh Para Tergugat.
12.	**P-12**	**SURAT KETERANGAN KETUA RW 01**	➢ Untuk membuktikan bahwa dahulu ASMI / nama lengkapnya ASMIATI beerta ibunya yang Bernama TIAMAH dahulu adalah penduduk desa Saptorenggo . sedangkan Para Tergugat tidak memiliki bukti bahwa di Desa Saptorenggo pernah hidup seseorang yang Bernama ASMI TIAMAH karena yang ada hanyalah ASMI dan TIAMAH yang mana ASMI adalah anak dari TIAMAH.
13	**P-13**	**PENETAPAN IZIN SITA KHUSUS NOMOR : 414/Pen.Pid/2021/PN Mlg**	➢ Bahwa Tergugat I juga dilaporkan kepada Pihak Kepolisian Polres Malang dengan dugaan Tindak Pidana Pemalsuan Cap Jempol dalam Akta Otentik (AJB), Tergugat I telah diminta untuk menyerahkan AJB Asli akan tetapi tidak diserahkan, sehingga Penyidik mengajukan Pemohonan Ijin Sita Khusus kepada Ketua Pengadilan Negeri

			Malang, sehingga kemudian turun Penetapan **Nomor : 493/Pen.Pid/2021/PN Mlg**
14.	**P-14**	**PENETAPAN IZIN PENGGELEDAHAN NOMOR : 493/Pen.Pid/2021/PN Mlg**	➢ Untuk membuktikan bahwa Meskipun Tergugat I telah dipanggil baik-baik untuk menyerahkan bukti AJB agar dapat dilakukan LABFOR terhadap cap Jempol yang tertera dalam Akta Jual beli aquo namun Tergugat I tetap tidak menyerahkan AJB aquo, sehingga Penyidik mengajukan Permohonan Penetapan Penggeledahan, namun pelaksanaan Penggeledahan belum dapat dilakukan karena masih ada gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Malang.
15.	**P-15**	**PUTUSAN NO. 335/PDT.G/2021/PN.MLG**	➢ Untuk membuktikan bahwa Tergugat I mengakui lahir pada tanggal 19 Juli 1972 berdasarkan surat kuasa yang didaftarkan pada Pengadilan negeri Malang tanggal 18 Januari 2022.
16.	**P-16**	**SURAT PERMOHONAN INFORMASI KEPADA DISPENDUKCAPIL**	➢ Untuk membuktikan bahwa Penggugat berupaya mencari bukti otentik
17.	**P-17**	**SURAT KETERANGAN KEPALA DESA**	➢ Untuk membuktikan bahwa B. Asmi dan Asmiatu adalah satu orang yang sama
18.	**P-18**	**BUKTI PENGIRIMAN DENGAN NOMOR P2309180049778 TERKAIT SURAT PERMOHONAN INFORMASI KEPADA KEPALA DINAS KEPENDUDUKAN DAN PENCATATAN SIPIL KOTA MALANG**	➢ Untuk membuktikan bahwa Penggugat telah meminta bukti informasi kepada Dukcapil Malang.
19.	**P-19**	**COPY_TRACKING PENGIRIMAN DENGAN NOMOR P2309180049778**	➢ Untuk membuktikan bahwa Surat permohonan informasi yang dikirimkan oleh Penggugat telah selesai dikirim dan

			telah diterima oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Malang
20.	**P-20**	**SURAT INFORMASI DATA KEPENDUDUKAN DARI KEPALA DINAS KEPENDUDUKAN DAN PENCATATAN SIPIL KOTA MALANG**	➢ Untuk membuktikan bahwa perihal surat permohonan informasi dengan No. NIK 3573011907720003 atas nama Rudi Suwendro, ST, benar **TERCATAT** dan **ASLI** di Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Malang

Demikian bukti-bukti tertulis ini kami sampaikan, agar dapat dipergunakan sebagai pertimbangan bagi Yang Mulia Majelis Hakim dalam memeriksa dan memutus perkara ini.

Malang,7 Agustus 2023
Hormat Saya,

DIDIK LESTARIYONO, S.H., M.H **IMAM SYAFI'I S.T S.H**

KANTOR ADVOKAT
DIDIK LESTARIYONO And Associates
PERADI PERHIMPUNAN ADVOKAT INDONESIA INDONESIAN ADVOCATES ASSOCIATION
Perumahan Joyogrand Blok AA-6 Merjosari – Lowokwaru – Kota Malang HP.085755595506 / 082240040096

Perihal: **KESIMPULAN**

Kepada :
Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen
Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara 34/Pdt.G/2023/PN.Kpn
Di Kepanjen

Dengan hormat,
Kami yang bertanda tangan di bawah ini :

1. **DIDIK LESTARIYONO, S.H., M.H.,** Laki-laki, Islam, lahir di Malang, 19 Mei 1989, Warga Negara Indonesia, berlamat di Jl. Batu Amaril, No. 11 Kelurahan Pandanwangi, Kecamatan Blimbing, Kota Malang – Jawa Timur, pendidikan Strata 2 Hukum, Nomor Karti Advokat 15.10013, tanggal Penyumpahan Pengadilan Tinggi: 29 Oktober 2015, tanggal masa berlaku KTPA: 31 Desember 2024;

2. **IMAM SYAFI'I, S.T., S.H.,** Laki-laki, Islam, lahir di Malang, tanggal 01 Januari 1975, Warga Negara Indonesia, beralamat di Perum Graha Pelita Asri No. 53, RT/RW: 007/010, Kel. Pandanwangi, Kec. Blimbing, Kota Malang, pendidikan Strata 1 Hukum, Nomor Kartu Advokat KAI: 016-10814/ADV-KAI-2022, tanggal Penyumpahan Pengadilan Tinggi: 18 Januari 2023, tanggal masa berlaku KTPA: 20 Oktober 2025;

Kesemuanya Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor **Advokat "DIDIK LESTARIYONO AND ASSOCIATES",** yang berkantor di Perumahan Joyogrand Blok AA-6, Kelurahan Merjosari, Kecamatan Lowokwaru – Kota Malang, Jawa Timur, yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Klien kami yang bernama: ASMIATI, WNI, Islam, yang beralamat di Bunut Kidul RT.02 RW.04 Desa Asrikaton Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang, selanjutnya keduanya disebut sebagai----------**PENGGUGAT**

Sehubungan dengan telah berakhirnya pemeriksaan Perkara Nomor: 34/Pdt.G/2023/PN. Kpn, maka melalui surat ini kami hendak mengajukan kesimpulan sebagai berikut:

A. DALIL GUGATAN & BUKTI :

1. Bahwa apa yang disampaikan oleh Penggugat dalam Kesimpulan ini merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan dalil-dalil saksi-saksi da bukti yang diajukan oleh Penggugat;

2. Bahwa pada intinya Penggugat menolak seluruh dalil-dalil Tergugat kecuali hal yang secara tegas di akui oleh Penggugat;

3. Bahwa obyek yang disengketakan antara Penggugat dan Para Tergugat adalah sebidang tanah hak milik Penggugat yang terletak di Kabupaten Malang Kecamatan Pakis Desa Saptorenggo seluas ±7.670 M2 dengan nomor Letter C 812 atas nama **ASMI** (Penggugat), persil nomor 5 d.II blok 6 dengan batas – batas sebagaimana berikut :
   Utara : Tanah milik Solikin
   Timur : Tanah milik TNI-AU
   Selatan : Tanah Milik Sudjani
   Barat : Jalan Desa
   Selanjutnya disebut sebagai ***Obyek Sengketa;***

4. ***Bukti "P-1, P-2, P-3"***
   Bahwa Penggugat berhasil membuktikan bahwa Asmi alias Asmiati (Pemiik Tanah) masih hidup identitas berupa (P-1, P-2 dan P-3) yakni Akta Kelahiran, KTP dan Kartu Keluarga telah ditunjukkan di muka persidangan. Sebaliknya Para Tergugat ***tidak bisa membuktikan keberadaan Asmi Tiamah adalah satu orang,*** sesuai dengan keterangan Saksi 1 Tergugat I dan Tergugat II atas nama "Kharis" yakni teman kecil Tiamah yang dalam keterangannya menyimpulkan ***nama lengkap bu Tiamah adalah Asmi Tiamah karena nama anak pertama Tiamah adalah Asmi alias Asmiati sehingga menjadi Asmi Tiamah;***

5. ***Bukti "P-11 dan P-12"***
   Bahwa Penggugat berhasil membuktikan bahwa Asmi Tiamah adalah dua orang yang berbeda dengan nama Asmi dan Tiamah yakni P-11 Surat Keterangan Kematian atas nama Tiamah dari Kepala desa Asrikaton, P-12 Surat Keterangan Ketua RW 01 yang menyatakan Asmi nama lengkap ASMIATI beserta ibunya TIAMAH dahulu adalah penduduk desa Saptorenggo, sedangkan ***Para Tergugat tidak memiliki bukti bahwa di Desa Saptorenggo pernah hidup seseorang yang Bernama ASMI TIAMAH karena yang ada hanyalah ASMI dan TIAMAH yang mana ASMI adalah anak dari TIAMAH;***

6. ***Bukti "P-6, P-15, P-20"***
   Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat (Rudi Suwendro) pada tahun 1987 Tergugat I (Rudi Suwendro) masih belum cakap atau belum cukup umur untuk melakukan transaksi jual beli dan Penggugat berhasil membuktikan bahwa Tergugat I tidak cakap dengan bukti fotokopi KTP (P-6), bukti (P-15) Putusan Sela Perkara 335/Pdt.G/2021/PA.Mlg tertera usia Tergugat I yang secara resmi telah didaftarkan dalam surat kuasa Khusus tertanggal 18 Januari 2022 yang mana didalam surat kuasa tersebut Tergugat I menulis tanggal lahirnya yakni ***19 Juli 1972 yang artinya pada tahun 1987 usia Rudi Suwendro adalah 15 tahun (Belum Cakap)*** serta hal ini dibuktikan dengan bukti (P-20) Surat Informasi Data Kependudukan dari Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Malang yang menyatakan bahwa ***atas nama Rudi Suwendro dengan No. NIK 3573011907720003 benar TERCATAT dan ASLI di Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil kota Malang. Hal ini tentunya tidak memeuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;***

7. ***Bukti "P-7"***
   Bahwa Penggugat berhasil membuktikan dalilnya bahwa Akta Jual Beli aquo adalah Palsu karena berdasarkan Bukti P-7 (Surat Ketarangan PPAT) ***dinyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 159/PPAT-PKs-/X1987 tidak ditemukan pada semua Arsip tahun 1987 (Tidak Tercatat);***

8. ***Bukti "P-8 dan P-17"***
   Penggugat berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya dengan menunjukkan bukti P-8 ***(Fotokopi Buku C Desa) pencatatan pertama tertulis atas nama "B.Asmi"*** bukan milik TIAMAH, serta dibuktikan dengan P-17 Surat Keterangan Kepala Desa yang ***membuktikan bahwa B. Asmi dan Asmiati adalah satu orang yang sama;***

9. ***Bukti "P-9"***
   Penggugat berhasil membuktikan bahwa tanah yang dikuasai Penggugat adalah milik Asmi bukan milik Tiamah . Dalam bukti P-9 (surat keterangan riwayat tanah sesuai dengan aslinya), yang mana dalam bukti tersebut tercatat bahwa Penggugat (Asmi) sebagai pemilik tanah yang pertama kalinya sebelum akhirya dalam buku C Desa dicoret sehigga diurutan kedua tertulis ama Rudi Suwendro padahal sejatinya tidak pernah terjadi transaksi jual beli dengan Tergugat;

B. KETERANGAN SAKSI

Adapun hal-hal yang perlu Penggugat sampaikan adalah hal-hal sebagai berikut :

1. ***Saksi Tergugat atas nama Kharis***
   Bahwa Para Tergugat tidak berhasil membuktikan keberadaan Asmi Tiamah adalah satu orang yang sama, hal ini di sesuaikan dengan keterangan Saksi Tergugat atas nama "Kharis" yang dalam keterangannya menyimpulkan nama lengkap Tiamah adalah Asmi Tiamah karena nama pertama Tiamah adalah Asmi alias Asmiati sehingga menjadi Asmi Tiamah;

2. ***Saksi Penggugat atas nama Suryanto***
   Bahwa saksi yang dihadirkan Penggugat atas nama "Suryanto" yang memiliki tanah di sebelah objek sengketa mengatakan bahwa ***tanah yang disengketakan milik Penggugat (Asmiati) dapatkan dari babat alas (buka lahan) bukan karena waris;***
   Berdasarkan keterangan saksi "Suryanto" tersebut Penggugat berhasil membuktikan asal usul sebidang tanah hak milik Penggugat yang terletak di Kabupaten Malang Kecamatan Pakis Desa Saptorenggo seluas ±7.670 M2 dengan nomor Letter C 812 atas nama **ASMI** (Penggugat), persil nomor 5 d.II blok 6 dengan batas – batas sebagaimana berikut :
   Utara : Tanah milik Solikin
   Timur : Tanah milik TNI-AU
   Selatan : Tanah Milik Sudjani
   Barat : Jalan Desa

3. ***Saksi Penggugat atas nama Suroso***
   Bahwa saksi Penggugat atas nama "Suroso" melihat sendiri bahwa tanah Obyek sengketa aquo pada tahun 1987 ***"disewakan" (bukan dijual)*** kepada Suadi (Orang tua dari Tergugat 1) dijadikan sebagai saksi dari tanda tangan sewa menyewa tanah Obyek Sengketa, bahwa saksi Penggugat juga melihat sendiri sekitar satu bulan kemudian suadi datang dengan marah-marah dan mengambil dokumen-dokumen bukti kepemilikan yang dimiliki oleh Penggugat secara paksa. Bahwa singkat cerita Penggugat baru mengetahui bahwa tanah sengketa Obyek Aquo telah dibalik nama atas nama Rudi Suwendro (Tergugat I). bahwa selain itu saksi-saksi Penggugat juga dapat menyampaikan dengan jelas lokasi Obyek sengketa maupun batas-batas obyek sengketa sebidang tanah hak milik yang terletak di

Kabupaten Malang Kecamatan Pakis Desa Saptorenggo seluas ±7.670 M2 dengan nomor Letter C 812 atas nama **ASMI** (Penggugat), persil nomor 5 d.II blok 6 dengan batas – batas sebagaimana :

Utara : Tanah milik Solikin
Timur : Tanah milik TNI-AU
Selatan : Tanah Milik Sudjani
Barat : Jalan Desa

Sebaliknya Para Tergugat tidak bisa membuktikan kesaksian tentang adanya jual beli antara Penggugat dan Tergugat I hanya adanya keterangan saksi yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II atas nama Agus Supranoto yang mengasumsikan adanya jual beli;

4. ***Saksi Tergugat atas nama Agus Supranoto***

Bahwa Tergugat tidak bisa membuktikan adanya Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I, berdasarkan keterangan saksi Tergugat atas nama "Agus Supranoto" ***yang hanya mengasumsikan sendiri adanya jual beli***. Selanjutnya saksi Tergugat "Agus Supranoto" menjelaskan ***tidak mengenal ASMI TIAMAH, hanya tau TIAMAH sebagai nama panggilan (sedangkan Tiamah memiliki seorang anak kandung bernama Asmi. Sehingga hal ini justru memperkuat dalil Penggugat bahwa Asmi Tiamah adalah dua orang yang berbeda);***

C. KEJANGGALAN

Bahwa dengan banyaknya kecacatan atau kejanggalan pada akta Jual beli yang dikuasai oleh Tergugat I yakni sebagaimana berikut :

- AJB *No. 159/PPAT-PKs-/X1987 dibuat pada tahun 1987 yang berarti Tergugat I pada waktu itu masih berusia 15 tahun (Tidak Cakap);*
- Dalam surat keterangan Riwayat tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Saptorenggo tertulis bahwa Obyek aquo awalnya adalah milik Asmi bukan milik Tiamah;
- Adanya surat PPAT Kecamatan Pakis yang menyatakan bahwa surat Akta Jual beli Tergugat I tidak tercatat;
- Tidak adanya lampiran KTP dan KK pada Akta Jual beli yang dipegang oleh Tergugat I dan Tergugat I juga tidak dapat menghadirkan satupun ahli Waris dari pemilik tanah sebelum dikuasai oleh Rudi Suwendro (Tergugat I);
- Adanya 1 orang saksi yang menyaksikan / melihat sendiri bahwa surat-surat tanah bukti kepemilikan milik Penggugat di ambil paksa oleh orang tua Tergugat I pada saat masih hidup.

Maka degan ini Penggugat mohon agar yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya sebagaimana disampaikan pada petitum gugatan Penggugat;

Malang, 19 Oktober 2023
Hormat Kami,
Kuasa Hukum

DIDIK LESTARIYONO, S.H., M.H. **IMAM SYAFI'I, S.T., S.H.**

PUTUSAN

Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Kpn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kepanjen yang mengadili perkara perdata Gugatan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Asmiati Alias Asmi, beralamat di Bunut Kidul Rt.02 Rw.04 Desa Asrikaton Kecamatan Pakis Kabupaten Malang, Desa Asrikaton, Pakis, Kab. Malang, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Didik Lestariyono, S.H., M.H., Hisbul Lutfi Ashsyarofi, S.H., M.H., Advokat pada kantor hukum Didik Lestariyono, S.H., M.H and Associates yang berkantor di Jl. Batu Amaril No. 11 Blimbing Kota Malang - Jawa Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Januari 2023, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen tanggal 28 Februari 2023, di bawah register Nomor 166/HK-SK/ II/2023, sebagai **Penggugat**;

MELAWAN

1. **Rudi Suwendro, S.T Alias Rudy Suwendro Suadi**, bertempat tinggal di Pondok Blimbing Indah J4/12-A Rt Rw 10/11 Kelurahan Purwodadi Kecamatan Blimbing, Kota Malang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Soehartono Soemarto, S.H., M.Hum, R.A. Zestiena C. Asrini, S.H., M.Hum, S.Psi, Satya Widarma, S.H., MHum, dan Hilmy F. Ali, S.H., M.H., CLA., CTL., Elfan Christianto Soemarto, S.H., Felix Rovi Lindartanto, S.H., Advokat yang berkantor di Law Firm Soehartono & Rekan, Graha 18 lantai 1. Jl. Tidar Sakti No. 18, Malang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 05 Agustus 2021, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen tanggal 28 Maret 2023, di bawah register Nomor 226/HK.SK/III/2023, sebagai **Tergugat I;**
2. **Firstiana Maylani, S.E**, bertempat tinggal di Pondok Blimbing Indah J4/12-A Rt Rw 10/11 Kelurahan Purwodadi Kecamatan Blimbing, Kota Malang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Soehartono Soemarto, S.H., M.Hum, R.A. Zestiena C. Asrini, S.H., M.Hum, S.Psi, Satya Widarma,

S.H., MHum, dan Hilmy F. Ali, S.H., M.H., CLA., CTL., Elfan Christianto Soemarto, S.H., Felix Rovi Lindartanto, S.H., Advokat yang berkantor di Law Firm Soehartono & Rekan, Graha 18 lantai 1. Jl. Tidar Sakti No. 18, Malang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 05 Agustus 2021, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen tanggal 28 Maret 2023, di bawah register Nomor 226/HK.SK/III/2023, **sebagai Tergugat II**;

3. **Heri Riwayanto**, bertempat tinggal di Mendit Rt.002 Rw.008 Desa Mangliawan Kecamatan Pakis Kabupaten Malang Jawa Timur, Desa Mangliawan, Pakis, Kab. Malang, Jawa Timur, **sebagai Tergugat III**;
4. **Bupati Malang cq. Camat Kecamatan Pakis cq. Kepala Desa Saptorenggo**, tempat kedudukan Jl. Bugis, Boro Bugis, Saptorenggo, Kec. Pakis, Malang, Jawa Timur 65154, Desa Saptorenggo, Pakis, Kab. Malang, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hari Murtopo, S.Sos, Kasubbag. Umum Kepegawaian, Keuangan dan Aset Kecamatan Pakis berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Mei 2023, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen tanggal 23 Mei 2023, di bawah register Nomor 333/HK-SK/V/2023, sebagai Turut Tergugat I;
5. **Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara** (**PPATS**) Kecamatan Pakis Kabupaten Malang, tempat kedudukan Jl. Raya Pakis No.69, Krajan, Pakisjajar, Kec. Pakis, Malang, Jawa Timur 65154, Desa Pakisjajar, Pakis, Kab. Malang, Jawa Timur, **sebagai Turut Tergugat II**;
6. **Notaris Junjung Handoko Limantoro, S.H,** tempat kedudukan Jl. Buring No.34 Kelurahan Oro-Oro Dowo Kecamatan Klojen Kota Malang, Oro-Oro Dowo, Klojen, Kota Malang, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Muhamad Amin, S.H., M.H, Advokat yang berkantor di Jl. Danau Paniai, Blok. H.E.12 Perumahan Sawojajar Kota Malang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 April 2023, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Kepanjen tanggal 16 Mei 2023, di bawah register Nomor 318/HK/SK/V/2023, **sebagai Turut Tergugat III**;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT;

Setelah mempelajari berkas perkara tersebut di atas ;

Setelah mendengar keterangan dari para pihak yang berperkara dan memperhatikan pula segala sesuatu yang terjadi di persidangan sesuai dengan berita acara sidang;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Januari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen pada tanggal 14 Februari 2023 dalam Register Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Kpn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

KEDUDUKAN HUKUM PENGGUGAT DAN TERGUGAT (LEGAL STANDING):

1. Penggugat adalah Pemilik Sah Obyek sengketa yang saat ini di sengketakan di Pengadilan Negeri Kepanjen Kabupaten Malang Jawa Timur;
2. Tergugat I diduga kuat telah memalsukan akta Jual beli Akta Jual Beli nomor 159/PPAT-PKs/X1987 yang dibuat di PPATS Kecamatan Pakis Kabupaten Malang;
3. Tergugat I dan Tergugat II telah menjual obyek sengketa kepada Tergugat III dihadapan Notaris Junjung Handoko Limantoro, S.H., Mkn (Turut Tergugat III);

KOMPETENSI RELATIVE:

1. Pengadilan Negeri Kepanjen berwenang memeriksa dan memutus perkara aquo sebaagaimana diatur dalam Pasal 118 HIR mengenai Asas Actor sequitur forum rei dengan hak opsi: yakni digunakan apabila Tergugat terdiri dari beberapa orang, dan masing-masing bertempat tinggal di wilayah hukum Pengadilan Negeri yang berbeda, undang-undang memberikan hak opsi kepada Penggugat untuk memilih Pengadilan Negeri mana yang dianggapnya paling menguntungkan;
2. Dalam kedudukan domisili Tergugat dan Turut Tergugat lebih banyak berada di Kabupaten Malang, yakni Tergugat III (Heri Riwayanto), PPAST Kecamatan Pakis dan Kepala Desa Saptorenggo kesemuanya berdomisili di Kabupaten Malang (Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Kepanjen);
3. Obyek sengketa berada di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Kepanjen Kabupaten Malang;
4. Saksi-saksi lebih banyak berdomisili di wilayah Hukum Pengadilan Negeri

Kepanjen Kabupaten Malang. Dengan demikian gugatan Penggugat lebih tepat jika di ajukan di Pengadilan Negeri Kepanjen dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen berwenang memeriksa dan Memutus perkara aquo.

Adapun yang menjadi dalil – dalil gugatan adalah sebagaimana berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah hak milik yang terletak di Kabupaten Malang Kecamatan Pakis Desa Saptorenggo seluas ±7.670 M2 dengan nomor Letter C 812 atas nama ASMI (Penggugat), persil nomor 5 d.II blok 6 dengan batas – batas sebagaimana berikut :

   Utara : Tanah milik Solikin
   Timur : Tanah milik TNI-AU
   Selatan : Tanah Milik Sudjani
   Barat : Jalan Desa

   Selanjutnya mohon agar obyek tanah dan tanaman diatasnya tersebut disebut sebagai

   OBYEK SENGKETA;

2. Bahwa pada sekitar awal tahun 1987, karena tidak memiliki uang orang tua dari Penggugat yang bernama “Tiamah” meminta ijin kepada Penggugat (Asmiati alias Asmi) untuk menyewakan tanah milik Penggugat kepada seorang anggota TNI yang bernama “Suadi” yang tidak lain adalah ayah kandung dari Tergugat I;
3. Bahwa Tiamah (ibu Penggugat) dahulu menyampaikan bahwa tanah milik Penggugat disewakan selama 10 tahun kepada Suadi. Namun anehnya beberapa bulan setelah tanah tersebut dikuasai dan mulai digarap oleh suadi (orang tua Tergugat I) dengan nada memaksa, suadi meminta agar surat-surat bukti kepemilikan tanah milik Penggugat diserahkan kepada Suadi dengan alasan supaya tanah Obyek Sengketa tidak disewakan lagi ke orang lain oleh “Tiamah”. Karena Tiamah (orang tua Penggugat) takut dengan Suadi yang pada saat itu berprofesi sebagai seorang Tentara (TNI-AU), maka Tiamah mengambil dan menyerahkan surat-surat bukti kepemilikan tanah milik Asmi (Penggugat) kepada Suadi (orang tua Tergugat I). Dengan mata berkaca-kaca Tiamah menyampaikan kepada Penggugat (Asmi) dalam bahasa jawa sebagaimana berikut : *”Nduk, tanahmu tak sewakno nang tentara, wes ojo digoleki lan ojo ditakokno soale wonge tentara. Mbesok tanahmu bakalan mbalik-mbalik dewe”.* Yang artinya : “anakku, tanah milikmu aku sewakan kepada seorang tentara, jangan kamu mencarinya dan jangan kamu tanyakan, sebab yang menyewa adalah seorang tentara. Suatu saat

tanahmu akan kembali dengan sendirinya kepadamu;

4. Bahwa sebelum genap 10 tahun ternyata suadi (ayah Tergugat) meninggal dunia, Tiamah (ibu Penggugat) juga meninggal dunia sebelum masa sewa berakhir. Sementara Penggugat memegang wasiat untuk tidak mencari dan menanyakan tanah sengketa aquo;
5. Bahwa sekitar bulan April 2020 Penggugat didatangi oleh seseorang yang bernama Heri Riwayanto bersama satu orang temannya yang mendatangi Panggugat dengan maksud mengkonfirmasi dan menanyakan, apakah benar Penggugat pernah melakukan transaksi jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) /dahulu PPAT Kecamatan Pakis, sembari menujukkan fotokopi Akta Jual Beli nomor 159/PPAT-PKs/X1987 pada hari Jumat tanggal 2 oktober 1987 karena jika dilihat dari riwayat tanahnya sebelumnya tertulis atas nama “Asmi” (Penggugat). Betapa kagetnya Penggugat, melihat akta jual beli yang tertulis atas nama antara (Penggugat) dengan Rudi Suwendro (Tergugat I), padahal Penggugat tidak pernah merasa menjual tanah tersebut kepada siapapun;
6. Bahwa dalam akta jual beli tersebut dibubuhkan pula cap jempol Penggugat yang diduga dipalsukan oleh Tergugat I. Sebab pada tahun 1987 Penggugat masih sehat wal afiat dan bisa melakukan tanda tangan. Atas dasar hal tersebut Penggugat melalui kuasa hukumnya meneliti Akta Jual Beli tersebut, dan terdapat banyak kejanggalan diantaranya sebagaiamana berikut :

   6.1. *Dalam AJB terlihat ditulis nama “Asmi” yang ditambahkan nama orang tua Asmi yakni yang bernama “Tiamah”, seharusnya hanya ditulis atas nama Asmiati atau nama Panggilannya yakni “Asmi” bukan Asmi Tiamah. Sedangkan nama Rudy Suwendro yang seharusnya ditulis Rudi Suwendro dengan huruf “i” justru ditulis dengan huruf “Y” (Rudy) dan juga nama Tergugat I ditambahkan nama orang tuanya yakni Rudy Suwendro Suadi sehingga tidak sesuai dengan nama Tergugat I yang sesuai di dalam Kartu Tanda Penduduk miliknya;*

   6.2*. Dalam AJB, umur Tergugat I ditulis 20 tahun dan umur Penggugat ditulis 62 tahun. Padahal faktanya jika dilihat dari Kartu Tanda Penduduk Tergugat I usia Tergugat I pada tahun 1987 baru 15 tahun (belum cakap), sedangkan usia Penggugat pada tahun 1987 yang sebenarnya masih 39 tahun justru ditulis 62 tahun agar terlihat sudah sangat tua (Baik usia Tergugat I maupun usia Penggugat ditulis tidak sesuai dengan usianya yang sebenarnya);*

   6.3. Alamat dalam AJB ditulis Desa Saptorenggo RT.06 RW.01 Kecamatan

Pakis Kabupaten Dati II Malang, padahal dahulu alamat tempat tinggal Penggugat dan Ibunya yang bernama Tiamah adalah RT.02 RW.01 jumlah RT yang ada sejak jaman dahulu adalah 4 RT, tidak ada RT.05 dan RT.06 sehingga jelas Tergugat I secara asal-asalan mengubah sebagian isi dalam Akta Jual Beli obyek sengketa;

6.4. Bahwa setelah Penggugat melalui kuasanya telah menemui dan berkirim surat ke Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Pakis Kabupaten Malang (Turut Tergugat II) dan dilakukan pencarian arsip minuta, namun hasilnya PPATS Kecamatan Pakis menyampaikan secara tersurat bahwa minuta akta AJB Nomor 159/PPAT-Pks/X/1987 tidak ada. "Minuta Akta" adalah "Akta asli" yang mencantumkan tanda tangan para penghadap, saksi, dan Notaris/PPAT, yang disimpan sebagai bagian dari Protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan akta yang dipegang oleh perorangan (penjual dan Pembeli) hanyalah salinan akta, bukan merupakan Akta Asli (Minuta Akta). Sehingga menjadi aneh jika Pihat Para Tergugat yang merasa sebagai Pemilik Obyek tanah memiliki Salinan Akta namun ternyata Minuta Akta (Akta Jual Beli Aslinya) justru tidak ada. Karena Minuta Akta (Akta Asli) tidak tercatat atau tidak ada dalam arsip PPATS Kecamatan Pakis Kabupaten Malang maka cukup alasan bagi yang mulia Majelis hakim untuk menyatakan bahwa Akta Jual beli Nomor 159/PPAT-Pks/X/1987 dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;

6.5. Cap Jempol dalam AJB diduga dipalsukan oleh Tergugat I, sebab pada tahun 1987 Penggugat masih sehat wal afiat, bisa membaca dan menulis serta tanda tangan. Oleh karenanya atas hal ini Penggugat juga telah melaporkan Tergugat I ke pihak kepolisian agar dapat dilakukan uji laboratorium forensik agar dapat di peroleh data yang Valid apakah cap jempol yang tertera dalam akta jual beli aquo identik dengan cap jempol Penggugat atau tidak;

7. Bahwa dari kejanggalan dan ketidak sesuaian pada point 6.1, 6.2, 6.3, 6.4 dan 6.5 diatas dapat diduga bahwa Tergugat I telah dengan sengaja melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara memalsukan akta Jual Beli nomor 159/PPAT-PKs/X1987 baik yang dipalsukan adalah isi identitas para pihak dan Cap Jempolnya atau bahkan fisiknya;
8. Bahwa dalam surat keterangan Kepala Desa Saptorenggo tertanggal 2 oktober 1987 yang tidak bernomor ternyata kepala desa telah membuat surat keterangan yang intinya menerangkan bahwa Persil Hak Milik No.812 Darat

terletak didesa Saptorenggo Kecamatan Pakis Kabupaten Malang Jawa Timur Nomor 812/5/d.II tertulis atas nama “B.ASMI TIAMAH” padahal dalam buku C Desa sebenarnya tertulis atas nama “ASMI” bukan “B.ASMI TIAMAH” dalam hal ini yang dimaksud “ASMI” adalah “Asmiati”. Dari hal ini terlihat jelas bahwa Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan Hukum dengan memberikan keterangan yang tidak benar dan tidak sesuai (Palsu), sehingga Turut Tergugat I harus dihukum untuk mencabut surat keterangannya yang terjadi pada tanggal 2 oktober 1987;

9. Bahwa Tergugat I bersama istrinya (Tergugat II) secara bersama-sama telah berusaha untuk menjual tanah sengketa Obyek sengketa aquo kepada pihak lain dengan mengasai obyek hingga saat gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Kepanjen. Sehingga perbuatan Para Tergugat mengusai dan berusaha untuk menjual obyek sengketa adalah suatu bentuk Perbuatan Melawan Hukum dan keduanya harus dijadikan pihak yang digugat dalam perkara aquo;
10. Penggugat telah berupaya mengumpulkan bukti-bukti, salah satunya adalah dengan mendatangi Kepala Desa Saptorenggo Kecamatan Pakis kabupaten Malang (Turut Tergugat I) untuk meminta surat keterangan riwayat tanah dan kutipan Letter C. Turut Tergugat I hanya menunjukkan Buku C Desa No.812 namun tidak mau untuk memberikan katerangan Riwayat tanah secara tertulis dan tidak mau untuk memberikan kutipan Letter C secara tertulis kepada Penggugat, padahal hal tersebut adalah hak dari Penggugat karena buku C Desa bukanlah dokumen rahasia negara maka seharusnya tidak boleh dirahasiakan. Atas perbuatan Kepala Desa Saptorenggo Kecamatan Pakis Kabupaten Malang (Turut Tergugat I) yang merugikan kepentingan hukum Penggugat, maka Turut Tergugat I harus dinyatakan sebagai pihak yang turut melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
11. Bahwa Penggugat juga telah melakukan krosscek dengan berkirim surat ke PPATS/Camat Kecamatan Pakis kabupaten Malang mempertanyakan minuta akta Jual beli nomor 159/PPAT-PKs/X1987. Penggugat telah mendapat jawaban secara tersurat dari PPATS/Camat Kecamatan Pakis tertanggal 24 Februari 2021 yang isinya pada intinya “*minuta akta Jual beli nomor 159/PPAT-PKs/X1987 tidak ditemukan di kecamatan Pakis Kabupaten Malang*”. Dengan tidak ada atau tidak tercatatnya Minuta Akta Jual beli nomor 159/PPAT-PKs/X1987 maka patut diduga bahwa Akta Jual beli 159/PPAT-PKs/X1987 adalah palsu. Dengan dibubuhkannya tanda tangan dan stempel Pihak Turut Tergugat II (PPATS/Camat) Kecamatan Pakis Kabupaten

Malang, tentunya merugikan kepentingan hukum Penggugat oleh karenanya Turut Tergugat harus dijadikan pihak dalam gugatan *a quo*;

12. Bahwa selain dari hal-hal yang di uraikan diatas ditemukan fakta bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah berupaya mengalihkan Obyek Sengketa perkara aquo kepada Tergugat III (Heri Riwayanto) yang kemudian dibuatkan Perjanjian Jual beli Perjanjian Nomor 5 Tertanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang kemudian dilakukan perubahan sebagaimana Akta Nomor 14 tertanggal 6 September 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Junjung Handoko Limantoro,S.H (Turut Tergugat III);
13. Bahwa karena Penggugat tidak pernah menjual Obyek Sengketa kepada Tergugat I maupun ke Tergugat II maka sudah menjadi cukup alasan menyatakan bahwa Perjanjian Jual beli Nomor 5 Tertanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Perubahan Nomor 14 tertanggal 6 September 2019 yang dibuat oleh Tergugat I & Tergugat II kepada Tergugat III di hadapan Turut Tergugat III tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
14. Bahwa perbuatan Tergugat III yang membeli Obyek Sengketa aquo kepada Tergugat I & Tergugat II merupakan perbuatan yang merugikan Penggugat. Serta Perbuatan Turut Tergugat III yang memfasilitasi dan membuatkan Perjanjian Jual beli Nomor 5 Tertanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Perubahan Nomor 14 tertanggal 6 September 2019 juga sangat merugikan hak dan kepentingan hukum Penggugat. Karena Tergugat III & Turut Tergugat III tidak melakukan perbuatan secara langsung kepada Penggugat, maka dalam hal ini Tergugat III dan Turut Tergugat III harus dijadikan “pihak” agar tunduk pada putusan Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen;
15. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka atas apa yang telah dilakukan oleh Para Tergugat dengan jelas-jelas sangat merugikan Penggugat baik secara Materil maupun Imateril. Hal ini merupakan suatu bentuk Perbuatan Melawan Hukum *(Onrechmatigedaad)* Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang menyebutkan bahwa:

    “Setiap perbuatan melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian.”

    Berdasarkan pasal di atas, setidaknya ada lima unsur yang harus dipenuhi :

1) Adanya perbuatan;
2) Perbuatan itu melawan hukum;
3) Adanya kerugian;
4) Adanya kesalahan; dan
5) danya hubungan sebab akibat (*kausalitas*) antara perbuatan melawan hukum dengan akibat yang ditimbulkan.

Dari uraian diatas maka dapat disimpulkan bahwa semua unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan baik oleh Para Tergugat maupun oleh Para Turut Tergugat telah terpenuhi secara keseluruhan;

16. Akibat perbuatan Para Tergugat, Selama kurang lebih 25 tahun sejak masa sewa telah habis, Penggugat tidak bisa menikmati hasil bumi atas Obyek sengketa .Oleh karenanya demi keadilan dan kepastian Hukum mohon agar yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang menyatakan bahwa Penggugat adalah Pemilik Sah obyek sengketa aquo serta menghukum Para Tergugat atau siapapun yang menguasai obyek sengketa aquo untuk menyerahkan Obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong yakni sebidang tanah di Kabupaten Malang Kecamatan Pakis Desa Saptorenggo seluas ±7.670 M2 dengan nomor Letter C 812 atas nama ASMI (Penggugat), persil nomor 5 d.II blok 6 dengan batas – batas sebagaimana berikut:

    Utara : Tanah milik Solikin
    Timur : Tanah milik TNI-AU
    Selatan : Tanah Milik Sudjani
    Barat : Jalan Desa

17. Bahwa selain dirugikan secara Materil Penggugat juga dirugikan secara imateril, secara materil yakni apabila sejak tahun 1997 hingga 2021 Penggugat Tergugat I menyerahkan Obyek sengketa aquo dan ditanami tanaman tebu, maka Penggugat akan mendapat keuntungan sekitar Rp40.000.000,00 (Empat puluh juta Rupiah) per sekali panen dikalikan 25 tahun yakni menjadi Total Rp1.000.000.000,00 (Satu Milyar Rupiah). Selain daripada itu Penggugat juga dirugikan secara imateriil karena harus menanggung malu dan gelisah yang sebenarnya tidak dapat digantikan dengan uang karena menghadapi permasalahan ini. Namun untuk menjamin kepastian hukum maka sudah selayaknya Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi imateril senilai Rp500.000.000,00 (Lima Ratus Juta Rupiah);
18. Bahwa agar Gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi

menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas Obyek sengketa Aquo;

19. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Para Para Tergugat harus dibebani uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1000.000,00 (Satu Juta Rupiah) yang dibayarkan secara tanggung renteng untuk setiap satu hari keterlambatan, bilamana lalai untuk melaksakan isi putusan;
20. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen kabupaten Malang agar tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Para Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainya (Uitvoorbarbijvoorad);
21. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat yang diduga melakukan *Perbuatan Melawan Hukum*, terhadap Penggugat maka patut menurut hukum agar Para Tergugat di hukum membayar biaya perkara yang timbul.

PRIMAIR

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim pengadilan Negeri Kepanjen , yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagaimana berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan *Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatigedaad);*
3. Menyatakan akta Jual beli Nomor 159/PPAT-Pks/X/1987 dan semua produk hukum atau akta-akta turunannya tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
4. Menyatakan Perjanjian Jual beli Nomor 5 Tertanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Perubahan Nomor 14 tertanggal 6 September 2019 yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III dihadapan Turut Tergugat III serta semua produk hukum atau akta-akta turunannya tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
5. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik atas Sah sebidang tanah yang terletak di Kabupaten Malang Kecamatan Pakis Desa Saptorenggo seluas ±7.670 M2 dengan nomor Letter C 812 atas nama B.ASMI (Penggugat), persil nomor 5 d.II blok 6 dengan batas – batas sebagaimana berikut :

Utara : Tanah milik Solikin

Timur : Tanah milik TNI-AU

Selatan : Tanah Milik Sudjani

Barat : Jalan Desa

6. Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang menguasai obyek sengketa yakni sebidang tanah yang terletak di Kabupaten Malang Kecamatan Pakis Desa Saptorenggo seluas ±7.670 M2 dengan nomor Letter C 812 atas nama B.ASMI (Penggugat), persil nomor 5 d.II blok 6 dengan batas – batas sebagaimana berikut :

   Utara : Tanah milik Solikin

   Timur : Tanah milik TNI-AU

   Selatan : Tanah Milik Sudjani

   Barat : Jalan Desa

   untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong;
7. Menghukum Para Tergugat membayar ganti rugi Materil senilai total Rp1.000.000.000,00 (Satu Milyar Rupiah) dan ganti rugi imateril senilai Rp500.000.000,00 (Lima Ratus Juta Rupiah);
8. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan. Apabila Para Tergugat tidak mematuhi putusan ini maka Penggugat dalam melakukan upaya eksekusi dengan bantuan alat negara baik Petugas Juru sita maupun Kepolisian RI;
9. Menyatakan Sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas Obyek sengketa Aquo;
10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainya (Uitvoorbarbijvoorad);
11. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya *(Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan telah hadir pihak Penggugat yang diwakili kuasanya, Tergugat I, Tergugat II yang diwakili kuasanya, Turut Tergugat III yang diwakili kuasanya, dan tanpa dihadiri Tergugat III, Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang bersengketa melalui upaya Mediasi dan dengan kesepakatan para pihak menunjuk **Nanang Dwi Kristanto, SH., M.HUM**, sebagai mediator dengan Penetapan tertanggal 26 Maret 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator tertanggal 18 April 2023, ternyata Mediasi yang dilakukan sejak tanggal 26 Maret 2023 sampai tanggal 18 April 2023 telah gagal mencapai kesepakatan ;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya mendamaikan kedua belah pihak yang bersengketa dalam perkara ini tidak berhasil maka persidangan perkara diteruskan dengan membacakan surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah gugatan dibacakan, Majelis Hakim menanyakan mengenai gugatannya kepada Penggugat dan Penggugat menyatakan tetap pada maksud gugatannya semula sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

EKSEPSI--

Referensi:

- Buku dengan judul "Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan" karangan M. Yahya Harahap, S.H, Edisi Kedua, Jakarta: Sinar Grafika;
- Buku dengan judul "*Hukum acara Perdata dalam Teori dan Praktek*", karangan Ny. Retnowulan Sutianto,S.H dan Iskandar Oeripkartawinata,S.H
- Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan di Lingkungan Peradilan, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI;

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak semua dalil gugatan PENGGUGAT terkecuali yang TERGUGAT I dan TERGUGAT II akui secara tegas kebenarannya;
2. EKSEPSI KOMPETENSI (*Exceptie Van Onbevoegheid*) PENGADILAN NEGERI KEPANJEN TIDAK BERWENANG MENGADILI SECARA RELATIF (*Actor sequitur forum rei / forum domicili*)

   Bahwa perlu diketahui PENGGUGAT sudah berulang kali mengajukan gugatan dengan Pihak-Pihak yang sama baik ke Pengadilan Negeri Kepanjen maupun Pengadilan Negeri Malang, dan dahulu Pengadilan Negeri Kepanjen sudah pernah memutus sebagaimana perkara Perdata

Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn yang dalam Putusan Sela Pengadilan Negeri Kepanjen telah menyatakan tidak Berwenang secara relative untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo, sehingga sangat tidak tepat apabila kali ini PENGGUGAT mengajukan lagi gugatan ini ke Pengadilan Negeri Kepanjen, sebab Pengadilan Negeri Kepanjen sudah menyatakan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Bahwa apabila PENGGUGAT dalam menentukan kompetensi relative mengajukan Gugatan *a quo* berdasarkan Pasal 118 HIR, maka tidak serta-merta dapat menerapkan asas ***Actor Sequitur Forum Rei*** dengan Hak Opsi. Seharusnya menurut hukum acara perdata yang berlaku dengan tetap memedomi Pasal 118 HIR, maka Gugatan *a quo* HARUS DIAJUKAN PADA TEMPAT TINGGAL ATAU TEMPAT TERGUGGAT SEBENARNYA BERDIAM (Baca: Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan di Lingkungan Peradilan Perdata Umum, Buku II, Edisi 2007, Huruf D, No. 1, huruf a (kecil), halaman 50) yang apabila dikorelasikan dengan perkara *a quo* maka berdasarkan alamat dan kedudukan TERGUGAT I & TERGUGAT II (Keduanya merupakan Tergugat Utama dalam perkara *a quo*), dan TURUT TERGUGAT III yang ketiga pihak tersebut kesemuanya beralamat di KOTA MALANG (Baca: Gugatan Halaman 3-4);

Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya juga menguraikan alasan tentang Obyek Sengketa berada diwilayah Hukum Pengadilan Negeri Kepanjen Kabupaten Malang, yang dalil tersebut erat kaitannya dengan keberlakuan dari Pasal 142 Rbg (*Recht Reglement voor de Buitengewesten*), padahal dasar hukum tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar menentukan kompetensi relative mengajukan Gugatan *a quo,* karena RBg HANYA DAPAT DIGUNAKAN OLEH PENGADILAN YANG MENGADILI SENGKETA DILUAR PULAU JAWA DAN MADURA (Baca: Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan di Lingkungan Peradilan Perdata Umum, Buku II, Edisi 2007, Huruf D, No. 1, huruf F (kecil), halaman 50);

Sehingga, berdasarkan uraian tersebut menurut ketentuan hukum acara perdata *yang berlaku di Pulau Jawa dan Madura sebagaimana ketentuan yang ada pada Pasal 118 ayat (1) HIR (forum domicili), yang pada pokoknya telah mengatur dengan jelas: "bahwa yang berwenang mengadili sengketa sebagaimana perkara a quo adalah Pengadilan Negeri di daerah hukum tempat TERGUGAT bertempat tinggal," sehingga* yang

memiliki kewenangan untuk memeriksa, mengadili, memutus perkara *a quo* adalah PENGADILAN NEGERI MALANG;

Oleh karenanya, Jawaban TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang memuat eksepsi Kompetensi (*Exceptie Van Onbevoeheid*) yang dikuatkan dengan Putusan Perkara Perdata Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn, patut kiranya dikabulkan oleh Yth.: Ketua Majelis beserta Anggota yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata Nomor: 34/Pdt.G/2023/PN.Kpn di Pengadilan Negeri Kepanjen DAN mohon diputus terlebih dahulu dalam PUTUSAN SELA dengan menyatakan *gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) (Vide: Pasal 125 (2) HIR).*

3. **EKSEPSI NEBIS IN IDEM ATAS PUTUSAN SELA TERDAHULU**

Bahwa asas *nebis in idem* mengatur tentang seseorang yang tidak diperbolehkan kembali mengajukan gugatan atau permohonan yang substansinya sama dengan gugatan atau permohonan yang sudah diputus sebelumnya, selain dari pada hal tersebut ternyata dikuatkan dengan hal substansial lainnya, yaitu adanya Putusan Perkara Perdata Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn yang telah berkekuatan hukum tetap, dengan amar: *M E N G A D I L I:*

1. *Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang kewenangan mengadili yang bersifat relatif (kompetensi relatif);*
2. *Menyatakan Pengadilan Negeri Kepanjen tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan Register No. 132/Pdt.G/2021/PN Kpn;*
3. *Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dihitung sebesar Rp. 3.024.000,00 (tiga juta dua puluh empat ribu rupiah)*

Bahwa berdasarkan putusan tersebut, apabila dikorelasikan dengan Doktrin M. Yahya Harahap, dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata*" – Edisi Kedua, Bab 13 Eksepsi dan Bantahan Pokok Perkara, halaman 511, alenia kedua yang pada pokoknya menjelaskan: "*dalam hal putusan menyatakan PN tidak berwenang mengadili secara relatif, tetapi yang berwenang adalah PN lain, maka: 1. Terhadap PN yang menjatuhkan putusan tersebut, melekat ne bis in idem, yang berakibat perkara itu tidak dapat diajukan kepada PN tersebut untuk kedua kalinya*". Maka sangat mudah dipahami dan dibuktikan bahwa perkara *a quo*

TETAP MELEKAT ASAS NE BIS IN IDEM, oleh karenanya agar tidak terjadi pertentangan putusan dan konsistensi dalam menegakkan hukum acara perdata (formil) dalam jawaban pertama ini TERGUGAT I dan TERGUGAT II mohon kepada: Yth. Ketua Majelis Hakim beserta anggotanya yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a *quo* menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima;

4. **EKSEPSI DALUWARSA**

Bahwa perlu diketahui TERGUGAT I telah memiliki obyek sengketa tersebut sejak tahun 1987 sampai dengan saat ini (±36tahun) dan selama ini tidak ada satupun yang merasa keberatan dengan hal tersebut, namun secara tiba-tiba sekitar tahun 2021 PENGGUGAT mulai mengajukan gugatan-gugatan terhadap diri TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagaimana register Perkara Perdata Nomor :

- Perkara Perdata Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn yang diajukan ke Pengadilan Negeri Kepanjen pada tanggal 21 Juli 2021 dan diputus dengan amar : "*Menyatakan Pengadilan Negeri Kepanjen tidak berwenang secara relative untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn*", yang telah diputus pada tanggal 02 Desember 2021;
- Perkara Perdata Nomor 335/Pdt.G/2021/PN Mlg yang diajukan ke Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 21 Desember 2021 dan diputus dengan amar : "*Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima / Niet Onvankelijke Verklaard*", yang telah diputus pada tanggal 19 Januari 2023;

Yang mana hingga saat ini masih terbukti TERGUGAT I telah menguasai obyek sengketa tersebut l± 36 (tiga puluh enam) tahun terhitung sejak tahun 1987 sampai tahun 2021 dan baru di tahun 2021 muncul gugatan awal dari PENGGUGAT, sehingga menurut aturan hukum yang mengatur tentang daluwarsa telah jelas menegaskan bagi siapa yang telah menguasai lebih dari tiga puluh tahun dapat memperoleh hak milik tanpa dipaksa untuk menunjukkan alas haknya (VIDE : Pasal 1963 ayat (2) KUHPerdata, yang menyebutkan : "*Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya*"), terlebih dalam hal ini TERGUGAT I dapat menunjukkan dasar perolehan haknya atas obyek sengketa, lantas apalagi yang dipersoalkan oleh PENGGUGAT??!!.

Perlu diketahui selama ini PENGGUGAT telah berulang kali mengajukan gugatan tanpa adanya dasar kepemilikan yang jelas dalam kata lain PENGGUGAT tidak dapat membuktikan kepemilikannya!!. Dan selain itu menurut ketentuan hukum yang berlaku seseorang tidak dapat lagi melakukan tuntutan hukum setelah lewat waktu daluwarsanya yaitu 30 (tiga puluh) tahun (VIDE : Pasal 1967 KUHPerdata, yang menyebutkan : "*Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk*"), yang berarti PENGGUGAT tidak dapat mengajukan gugatan terhadap diri TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara terus menerus, mengingat dalam mengajukan gugatan-gugatan terdahulu PENGGUGAT tetap tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikannya!! Karena faktanya TERGUGAT I telah membeli obyek tersebut dari seseorang yang bernama B. ASMI TIAMAH bukan PENGGUGAT!!, sebab B. ASMI TIAMAH adalah orang tua dari PENGGUGAT!!. Oleh karena gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT telah terbukti memenuhi eksepsi daluwarsa, maka mohon Yth. Ketua Majelis Hakim beserta anggotanya yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima;

5. **PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI "*PERSONA STANDI IN JUDICIO*" UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (*DISKUALIFIKASI IN PERSOON*)**

   Bahwa dalam perkara *a quo* PENGGUGAT menerangkan bertindak selaku "pemilik" yang sah atas sebidang tanah milik yang terletak di Kabupaten Malang, Kecamatan Pakis, Desa Saptorenggo, seluas ±7.670m^2 dengan Nomor Letter C 812 atas nama ASMI persil nomor 5 d.II blok 6 dengan batas-batas Utara: Tanah milik Solikin, Timur: Tanah milik TNI-AU, Selatan: Tanah Milik Sudjani, Barat : Jalan Desa sebagaimana tertuang dalam Posita Poin ke-1 halaman 5. Padahal faktanya, PENGGUGAT tidak memiliki *legal standing* dan kapasitas untuk mengajukan gugatan *a quo* karena tanah yang dipersoalkan dalam perkara *a quo* terbukti bukan tanah milik PENGGUGAT, hal ini dapat dibuktikan dari Perkara Perdata Nomor : 68/Pdt.G/2020/PN Kpn antara TERGUGAT III (dahulu selaku PENGGUGAT) dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II (dahulu selaku

TERGUGAT), dimana dalam perkara tersebut PENGGUGAT pernah dihadirkan untuk menjadi saksi fakta, yang mana keterangannya sebagaimana tertuang pada halaman 39 Putusan Perkara Perdata Nomor : 68/Pdt.G/2020/PN.Kpn PENGGUGAT (Asmiati) dengan sangat jelas telah menyebutkan : "*Saksi Asmiati, Saksi Sriatun dan Saksi Widiya Dewi Anjaningrum yang kesemuanya sama menerangkan kalau tanah yang menjadi objek jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi I / Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II adalah milik dari orang tua Saksi Asmiati dan Saksi Sriatun*", yang sudah sangat jelas apabila selama ini PENGGUGAT hanya mengada-ada saja, sebab PENGGUGAT tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan a quo karena tanah objek sengketa telah diakui adalah milik orang tua PENGGUGAT yang telah dijual kepada TERGUGAT I, sehingga mohon kepada Yth.: Ketua Majelis Hakim beserta Anggota yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menyatakan apabila gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT sebagai pihak yang tidak memiliki *legal standing* pantas untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvantkelijk verklaard*);

6. **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS / KABUR *(EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL)*;**

   Bahwa maksud dan tujuan adanya Gugatan adalah untuk melindungi hak PENGGUGAT yang berarti suatu Gugatan wajib didasarkan pada fakta – fakta hukum yang jelas dan dibenarkan oleh hukum. Selain daripada itu, Gugatan bertujuan untuk membuat suatu hal menjadi terang dan jelas, maka apa yang didalilkan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya haruslah jelas, terang dan sempurna sehingga Gugatan PENGGUGAT tidak menjadi kabur (*obscure libel)*. NAMUN, setelah TERGUGAT I dan TERGUGAT II membaca, meneliti, dan mencermati Gugatan *a quo* ternyata PENGGUGAT tidakjelas dalam menyusun suatu gugatan, hal ini dapat dilihat dari:

   a. PENGGUGAT telah membuat kabur perkara a quo dengan melakukan pengakuan-pengakuan yang berbeda-beda mengenai kepemilikan obyek sengketa *a quo*, seperti halnya dalam perkara Nomor 68/Pdt.G/2020/PN Kpn dimana PENGGUGAT di bawah sumpah telah dijadikan sebagai saksi fakta dari TERGUGAT III (HERI RIWAYANTO) dahulu PENGGUGAT dalam perkara Nomor 68/Pdt.G/2020/PN Kpn, dimana PENGGUGAT (Asmiati) telah memberikan keterangan tentang

obyek sengketa adalah milik orang tua PENGGUGAT, namun dalam perkara ini justru PENGGUGAT mengaku sebagai pemilik dari obyek sengketa, padahal selama ini TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak pernah memiliki hubungan hukum apapun dengan PENGGUGAT, karena TERGUGAT I telah membeli obyek sengketa dari seseorang yang bernama B. ASMI TIAMAH (Orang tua PENGGUGAT) sejak tahun 1987, selain itu gugatan *a quo* diajukan oleh PENGGUGAT sudah lebih dari 36 (*tiga puluh enam*) tahun lamanya TERGUGAT I menguasai dan mengelola tanah milik TERGUGAT I yang mana selama ini tidak ada ganggugan dari pihak manapun, karenanya demi menghindari pengaburan fakta di kemudian hari akibat gugatan yang mengada-ada dan dasar kepemilikan yang dipaksakan atau dibuat-buat oleh PENGGUGAT seolah-olah PENGGUGAT adalah pemilik yang sah padahal PENGGUGAT telah mengakui (dalam perkara Nomor 68/Pdt.G/2020/PN Kpn) obyek sengketa tersebut merupakan milik orang tua PENGGUGAT, maka mohon kepada Yth.: Ketua Majelis Hakim beserta Anggota yang memeriksa perkara *a quo* tidak menerima gugatan PENGGUGAT (*niet onvankelijk verklaard*)

b. Gugatan PENGGUGAT belum menunjukkan bahwa gugatan PENGGUGAT merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum karena dalam posita maupun petitum tidak merinci secara jelas berkaitan dengan kerugian materil dan imateriil yang diderita PENGGUGAT atas dugaan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGGAT II. *Hal ini menyebabkan gugatan PENGGUGAT menjadi kabur dan tidak jelas arahnya; (Lihat: Petitum Gugatan No. 17)* (*Vide:* Putusan Mahkamah Agung RI, No.550K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980, yang berbunyi, *"Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut"*). D*emikian pula ketidakjelasan dalam posita gugatan maupun petitum PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang jadi pertanyaan adalah perbuatan hukum yang bagaimana yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, sehingga TERGUGAT I dan TERGUGAT II dikatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena secara nyatanya justru PENGGUGAT secara tiba-tiba mengaku sebagai pemilik atas Objek Tanah yang secara hukum dimiliki dan dikuasai oleh TERGUGAT I*

lebih dari 36 (tiga puluh enam) tahun lamanya. Oleh karena itu secara hukum tuduhan dalam dalil gugatan PENGGUGAT tidak jelas / (*obscure libel)* yang menurut hukum tidak diperbolehkan;

7. **PENGGABUNGAN GUGATAN YANG TIDAK DIPERBOLEHKAN**

Bahwa selain kekaburan dan ketidakjelasan formulasi gugatan sebagaimana telah TERGUGAT I dan TERGUGAT II uraikan dalam *point* diatas, ternyata PENGGUGAT telah mencampuradukkan objek sengketa yang berbeda dan pihak / subjek yang berbeda pula ke dalam gugatan *a quo*, yaitu sebagai berikut :

- PENGGUGAT mendalilkan kepemilikan tanah TERGUGAT I dan TERGUGAT II seolah-olah miliknya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 159/PPAT-PKs/X/1987 antara TERGUGAT I dengan Sdri. B. ASMI TIAMAH, dan;
- Di sisi lain PENGGUGAT juga mendalilkan perbuatan hukum HERI RIWAYANTO (TERGUGAT III) berdasarkan Perjanjian Jual Beli Nomor 5 Tertanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang kemudian dilakukan perubahan sebagaimana Akta Nomor 14 tertanggal 6 September 2019 yang di buat dihadapan Notaris Junjung Handoko Limantoro, S.H (TURUT TERGUGAT III),

Yang mana kedua hal ini berarti PENGGUGAT dalam gugatan ini telah mencampur adukkan 2 subjek hukum yang berbeda dan objek sengketa yang berbeda dalam satu gugatan yang mana menurut hukum hal tersebut tidaklah diperkenankan;

Bahwa perlu TERGUGAT I dan TERGUGAT II jelaskan, antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan pihak TERGUGAT III (HERI RIWAYANTO) sebelumnya sudah ada perkara yang sudah diperiksa perkaranya dan diputus oleh Pengadilan Negeri Kepanjen sebagaimana perkara Nomor : 68/Pdt.G/2020/PN.Kpn yang amar putusannya menyatakan gugatan tidak diterima (*Niet Onvantkelijk Verklaard*), selanjutnya setelah perkara tersebut diputus, muncul nama baru yakni ASMIATI (PENGGUGAT) yang di dalam perkara sebelumnya telah mengungkapkan fakta di depan persidangan dan di bawah sumpah yang menyatakan bahwa ASMIATI (PENGGUGAT) adalah anak dari B. ASMI TIAMAH dan obyek sengketa tersebut diatas merupakan milik orang tua dari PENGGUGAT sehingga telah cukup mengindikasikan adanya dugaan itikad tidak baik dalam pengajuan gugatan *a quo* yang berakar dari

persoalan sebelumnya dengan pihak TERGUGAT III (HERI RIWAYANTO) yang saat ini dicampur baurkan dalam gugatan PENGGUGAT;

--POKOK PERKARA--

DALAM POKOK PERKARA:

8. Bahwa apa yang sudah tercantum dalam bagian eksepsi di atas, mohon ke semuanya dianggap terulang lagi dalam bagian pokok perkara ini;
9. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II pada pokoknya menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
10. Bahwa TIDAK BENAR dalil gugatan PENGGUGAT pada poin ke 1 yang pada pokoknya menerangkan PENGGUGAT sebagai pemilik sah atas bidang tanah hak milik yang terletak di Kabupaten Malang, Kecamatan Pakis, Desa Saptorenggo seluas ±7.670m^2 dengan nomor Letter C 812 atas nama ASMI persil nomor 5 D.II blok 6 dengan batas-batas Utara : Tanah milik Solikin, Timur : Tanah milik TNI-AU, Selatan: Tanah Milik Sudjani, Barat : Jalan Desa;

    YANG BENAR, TERGUGAT I adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut segala sesuatu diatasnya sebagaimana alas hak berupa: Letter C Nomor 812, persil nomor 5, kelas D.II, seluas 7670 m^2 sesuai dengan nomor obyek pajak: 35.07.220.013.002-0229.0 dengan batas – batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah milik Solikin
- Sebelah Barat : Jalan
- Sebelah Timur : Tanah milik TNI AU
- Sebelah Selatan : Tanah milik Sudjani

    Yang diperoleh berdasarkan jual beli yang sah menurut hukum sebagaimana Akta Jual Beli No. 159/PPAT-Pks/X/1987, dengan pihak Penjual bernama B. ASMI TIAMAH dan pihak Pembeli bernama RUDI SUWENDRO SUADI (TERGUGAT I), yang mana hal ini juga terbantahkan dari keterangan PENGGUGAT dalam Perkara Perdata Nomor 68/Pdt.G/2020/PN Kpn, di bawah sumpah PENGGUGAT menerangkan kalau obyek sengketa tersebut di atas merupakan milik orang tua PENGGUGAT bukan miliknya;
11. Bahwa TIDAK BENAR, dalil gugatan PENGGUGAT pada point ke 2, ke 3, ke 4 dan ke 5 yang pada pokoknya PENGGUGAT menguraikan serangkaian cerita yang tidak dapat dipertanggung jawabkan secara hukum kebenarannya terkait asal usul kepemilikan tanah Objek Sengketa;

YANG BENAR, TERGUGAT I memperoleh tanah tersebut dari pemberian ayah TERGUGAT I, dimana orang tua TERGUGAT I telah membeli dari seseorang yang bernama Sdri. B. ASMI TIAMAH pada tahun 1987 dan sejak saat itu hingga saat ini objek bidang tanah dimiliki, dikuasai dan dikelola oleh TERGUGAT I tanpa ada gangguan dan pihak yang berkeberatan selama ini, terlebih PENGGUGAT juga telah memberikan kesaksian kalau tanah tersebut memang benar milik orang tua PENGGUGAT (sebagaimana kesaksian dalam Perkara Perdata Nomor 68/Pdt.G/2020/PN Kpn);

12. Bahwa TIDAK BENAR, dalil gugatan PENGGUGAT pada point ke 6 yang pada pokoknya PENGGUGAT menguraikan PENGGUGAT masih sehat wal afiat dan bisa melakukan tanda tangan dan kuasa hukum PENGGUGAT menguraikan kejanggalan pada Akta Jual Beli Nomor 159/PPAT-PKs/X/1987;

    YANG BENAR, PENGGUGAT telah salah dalam memahami persoalan ini karena berangkat dari fakta yang keliru sehingga berakibat membuat kesimpulan yang keliru pula, hal ini dapat TERGUGAT I dan TERGUGAT II jelaskan pada faktanya di dalam Akta Jual Beli No. 159/PPAT-Pks/X/1987, TERGUGAT I tidak berhubungan dan tidak bertransaksi dengan PENGGUGAT (ASMIATI) melainkan dengan ibu PENGGUGAT yang bernama B. ASMI TIAMAH. Logika hukum yang keliru ini masih dilanjutkan PENGGUGAT dengan mengungkit nama orang tua TERGUGAT I yaitu SUADI sebagai nama “bin” yang telah menjadi kelaziman dalam setiap dokumentasi orang – orang yang beragama Islam (khususnya) untuk mencantumkan nama dari nasab ayah pada namanya dan benar saja pada saat itu, TERGUGAT I memperoleh tanah tersebut dari pemberian ayah TERGUGAT I yang dibeli dari seseorang bernama Sdri. B. ASMI TIAMAH. Masih dengan kesalahan logika yang berkelanjutan, PENGGUGAT mengungkit usia PENGGUGAT (dijelaskan masih 39 tahun ditulis 62 tahun) termasuk juga ketika PENGGUGAT menceritakan kebiasaannya untuk membuat tanda tangan, yang sekali lagi TERGUGAT I jelaskan bahwa pihak penjual dalam Akta Jual Beli No. 159/PPAT-Pks/X/1987 memang bukanlah PENGGUGAT sehingga PENGGUGAT tidak perlu memaksakan diri untuk mengaku sebagai pihak penjual apalagi memaksakan agar Akta Jual Beli harus sesuai dengan versi PENGGUGAT (ASMIATI) sebagai anak dari sdri. ASMI TIAMAH, karena sejak awal memang PENGGUGAT bukan pihak dalam jual beli

tanah *a quo* hal mana PENGGUGAT akui dalam persidangan perkara Nomor: 68/Pdt.G/2020/PN.Kpn yakni ketika PENGGUGAT hadir memberikan keterangan sebagai saksi bahwa objek tanah *a quo* adalah milik orang tua PENGGUGAT, selanjutnya TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak perlu menanggapi hal – hal yang berhubungan dengan proses administrasi pembuatannya karena faktanya jual beli objek bidang tanah tersebut telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum dan peraturan hukum yang berlaku dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah secara hukum, justru kejanggalan yang ada cukup TERGUGAT I dan TERGUGAT II uraian dalam Jawaban ini yaitu: apabila PENGGUGAT adalah pemilik yang sah, mengapa PENGGUGAT tidak pernah menguasai dan mengelola objek tanah *a quo*, sekalipun TERGUGAT I mengelola bidang tanah tersebut selama lebih dari 36 (*tiga puluh enam)* tahun dan selama itu pula tidak pernah ada yang berkeberatan, hal mana dapat TERGUGAT I jelaskan dengan tegas yakni : Karena memang objek bidang tanah *a quo* adalah bukan milik PENGGUGAT melainkan milik TERGUGAT I yang dibeli secara sah menurut hukum, sedangkan perkara *a quo* lahir berdasarkan rentetan peristiwa yang diakibatkan dari tekanan yang dialami HERI RIWAYANTO (TERGUGAT III) karena TERGUGAT III telah melakukan wanprestasi dengan tidak melunasi pembelian tanah milik TERGUGAT I tetapi menjual kepada orang lain (masyarakat);

13. Bahwa TIDAK BENAR dalil gugatan PENGGUGAT pada *point* ke-7 yang pada pokoknya PENGGUGAT menuduh TERGUGAT I dengan sengaja melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara memalsukan Akta Jual Beli No. 159/PPAT-Pks/X/1987 baik yang dipalsukan adalah isi identitas para pihak dan cap jempolnya atau bahkan fisiknya;

    YANG BENAR, seharusnya PENGGUGAT memahami dengan benar prosedur jual beli tanah yakni pihak PENJUAL dan PEMBELI tidak membuat sendiri AKTA JUAL BELI nya dan pastinya telah melewati beberapa prosedur formil administratif yang berlaku pada waktu itu, baik itu melalui Kepala Desa, Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun saksi – saksi yang memenuhi persyaratan secara hukum, sehingga sangat tidak masuk akal jika menuduh TERGUGAT I memalsukan sebuah Akta yang bersifat otentik dimana dokumen tersebut dibuat di hadapan pejabat yang ditunjuk menurut undang – undang dan telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku;

14. Bahwa TIDAK BENAR dalil gugatan PENGGUGAT pada *point* ke-8 yang pada pokoknya PENGGUGAT menuduh bahwa TURUT TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan memberikan keterangan yang tidak benar dan tidak sesuai (palsu) dan menuntut TURUT TERGUGAT I mencabut surat keterangannya yang terjadi pada tanggal 2 Oktober 1987;

    YANG BENAR, semua persyaratan formil dan materiil dalam proses jual beli antara TERGUGAT I sebagai pembeli dan sdri. B. ASMI TIAMAH sebagai pihak penjual telah melalui proses – proses jual beli yang sah menurut hukum, dilaksanakan secara tunai dan dihadapan pejabat yang berwenang, karenanya pendapat PENGGUGAT yang mengada – ada untuk memperoleh hak milik TERGUGAT I haruslah ditolak oleh Yth.: Ketua Majelis Hakim beserta Anggota yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

15. Bahwa TIDAK BENAR dalil gugatan PENGGUGAT pada *point* ke-9 yang pada pokoknya PENGGUGAT menggugat TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara bersama sama telah berusaha menjual tanah sengketa kepada pihak lain sehingga dikatakan sebagai bentuk perbuatan melawan hukum;

    YANG BENAR, obyek sengketa milik TERGUGAT I telah diperoleh pada masa TERGUGAT I belum menikah dengan TERGUGAT II, yang berarti dengan melibatkan TERGUGAT II sebagai pihak adalah kesalahan PENGGUGAT dalam mencantumkan pihak dalam perkara *a quo*, terlebih TERGUGAT I telah menguasai obyek sengketa lebih dari 36 (tiga puluh enam tahun) lamanya yakni sejak tahun 1987 sampai dengan saat ini, disisi lain PENGGUGAT juga terbukti bukan pemilik dari obyek sengketa melainkan milik orang tua PENGGUGAT yang sudah dijual kepada TERGUGAT I semasa hidupnya, sehingga PENGGUGAT tidak berhak untuk mengajukan gugatan ini kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

16. Bahwa TIDAK BENAR dalil gugatan PENGGUGAT pada *point* ke 10 yang pada pokoknya TURUT TERGUGAT I tidak mau mengeluarkan surat keterangan sesuai dengan kehendak dan maksud dari PENGGUGAT;

    YANG BENAR, TURUT TERGUGAT I sebagai pelayan administrasi setempat sebenarnya sudah pernah mengeluarkan surat keterangan riwayat milik TERGUGAT I, sebagaimana surat No. 593/51/35.07.18.2012/2021, tertanggal 10 Maret 2021 yang pada pokoknya berisi:

    “Adapun riwayat tanah tersebut sebagai barikut;

1. Sejak tahun 1966 tertulis atas nama B. ASMI dengan luas +/-7670 M2;

2. Tahun 1987 tanah tersebut dijual Kepada RUDY SUWENDRO bin SUADI seluas +/- 7.670 M 2 dengan Buku Letter C No. 1967;

Demikian harap menjadikan periksa dan dapatnya dipergunakan seperlunya."

Bahwa TURUT TERGUGAT I dalam suratnya tersebut sebenarnya sudah memberikan fakta hukum yang sebenarnya, namun karena fakta hukum tersebut melemahkan dan/atau tidak sesuai dengan harapan PENGGUGAT, maka PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo* membuat *framing* seolah-olah TURUT TERGUGAT I melakukan perbuatan melanggar hukum;

17. Bahwa TIDAK BENAR dalil gugatan PENGGUGAT pada *point* ke 11 yang pada pokoknya PENGGUGAT mendalilkan surat tertanggal 24 Februari 2021 tidak sesuai dengan redaksional yang sebenarnya, dan cenderung menggiring opini seolah-olah minuat akta milik TERGUIGAT I saja yang tidak ditemukan arsipnya padahal kenyataannya semua bendel arsip di tahun 1987.

    YANG BENAR, TURUT TERGUGAT II sebagai PPAT/S yang saat ini bertugas sudah memberikan fakta hukum yang sebenarnya dalam suratnya tersebut pada tanggal 24 Februari 2021 dengan redaksional sebagai berikut:

    "Sehubungan permintaan saudara tersebut kami sebagai PPATS Kecamatan Pakis yang saat ini bertugas telah berupaya melakukan pencarian arsip tersebut akan tetapi tidak kami temukan semua arsip pada tahun 1987.

    Demikian kami sampaikan untuk menjadi maklum dan kami sampaikan terimakasih."

    Sehingga berdasarkan surat tersebut, telah terbukti sebaliknya bahwa PENGGUGAT dalam menyusun dalil-dalil gugatan perkara *a quo* tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya dengan didasari sikap melanggar hukum sebagaimana diatur pada Pasal 1365 KUHPerdata;

18. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak akan menanggapi secara spesifik dalil gugatan PENGGUGAT pada *point* ke 11 dan ke 12 yang pada pokoknya PENGGUGAT menguraikan serangkaian cerita tentang Perjanjian Jual Beli antara TERGUGAT I & II dengan TERGUGAT III yang

tidak dapat dipertanggung jawabkan secara hukum kebenarannya, karena PENGGUGAT bukanlah menjadi pihak dalam perjanjian jual-beli tersebut, dan tidak punya kepentingan atas objek yang diperjual belikan, serta perjanjian jual-beli tersebut secara normatif tidak ada korelasinya dengan Gugatan *a quo*;

19. Bahwa TIDAK BENAR dalil gugatan PENGGUGAT pada point ke 13 yang pada pokoknya PENGGUGAT berpendapat oleh karena tidak pernah menjual kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II maka telah cukup alasan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli Nomor 13 tidak sah dan batal demi hukum;

    YANG BENAR, pendapat PENGGUGAT sebagaimana tersebut diatas adalah dangkal dan tidak berdasarkan logika hukum yang benar sebab untuk menyatakan keabsahan suatu dokumen tidak dapat dinilai berdasarkan pernah tidaknya PENGGUGAT menjual tanah, terlebih tanah tersebut sedari awal bukan milik PENGGUGAT sendiri melainkan milik orang tua PENGGUGAT yang bernama Sdri. ASMI TIAMAH sebagai penjual dan TERGUGAT I sebagai pembeli, yang mana hal ini telah PENGGUGAT akui dalam keterangannya pada Perkara Perdata Nomor 68/Pdt.G/2020/PN.Kpn. Sedangkan TERGUGAT III adalah pihak pembeli karena TERGUGAT I menjual tanah miliknya sendiri yang berarti sudah menjadi hak dari TERGUGAT I untuk menjual tanahnya kepada siapapun tetapi TERGUGAT III belum membayar lunas pembelian tanah tersebut;

20. Bahwa TIDAK BENAR dalil PENGGUGAT pada poin ke 14, ke 15, ke 16 dan ke 17 yang pada pokoknya PENGGUGAT merasa rugi baik secara materiil maupun immaterial karena TERGUGAT III membeli objek sengketa kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

    YANG BENAR, perlu TERGUGAT I dan TERGUGAT II tegaskan dalam hal ini tidak ada kerugian sedikitpun yang diderita pihak PENGGUGAT, karena sejak awal PENGGUGAT bukanlah pemilik atas tanah yang saat ini menjadi objek sengketa melainkan milik orang tua PENGGUGAT yang telah dijual kepada TERGUGAT I. Adapun jual beli yang terjadi antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT III adalah berdasarkan kesepakatan para pihak yang berujung pada batalnya perjanjian karena TERGUGAT III tidak berhasil melunasi pembayaran harga tanah yang disepakati dan justru TERGUGAT III tanpa sepengetahuan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah menjual kembali kepada masyarakat, sehingga hal tersebut tentu menjadi beban dan tanggungjawab tersendiri bagi pihak

TERGUGAT III karena menjual tanah yang bukan miliknya sedangkan pembeli sudah terlanjur membayar uangnya, selain itu PENGGUGAT sama sekali tidak menguraikan dengan jelas dan terperinci baik kerugian materiil dan immaterial yang dialaminya dan PENGGUGAT juga tidak menguraikan dengan jelas obyek apa yang diminta untuk diletakkan sita jaminan yang kesemuanya telah TERGUGAT I dan TERGUGAT II tanggapi secara komprehensif pada point ke-6 tentang Eksepsi *Obscure Libel* dalam jawaban pertama ini. Hal ini jelas membuktikan bahwa PENGGUGAT tidak mampu membuktikan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT I dan TERGUGGAT II dan semua dalil PENGGUGAT hanya mengada-ngada karena tidak didasarkan pada fakta dan dasar hukum. Oleh karena itu, wajar jika terhadap dalil gugatan PENGGUGAT yang demikian ditolak dan dikesampingkan oleh Yth. Ketua Majelis Hakim beserta anggota yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo;*

21. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah TERGUGAT I dan TERGUGAT II uraikan pada point – point tersebut diatas yang mana pada pokoknya telah cukup membuktikan TIDAK ADA PERBUATAN MELANGGAR HUKUM (PMH) seperti yang didalilkan PENGGUGAT pada poin ke-21 yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdata, maka terhadap dalil-dalil gugatan PENGGUGAT selebihnya sebagaimana dalil gugatan poin ke-18 yang pada pokoknya meminta diletakkan sita jaminan (CB) terhadap obyek sengketa dalam perkara *a quo* hanya merupakan dalil-dalil yang mengada-ada serta tidak beralasan secara hukum, maka seluruhnya harus ditolak dan dikesampingkan oleh Yth. Ketua Majelis Hakim beserta anggota yang memeriksa dan mengadili perkara ini, dan membebankan segala biaya yang timbul dalam perkara *a quo* kepada PENGGUGAT sepenuhnya;
22. Bahwa menurut Doktrin: Rosa Agustina, dalam bukunya yang berjudul “Perbuatan Melawan Hukum” (Jakarta: Pascasarjana FH Universitas Indonesia, 2003), pada Halaman 117, menerangkan: “dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 5 unsur yang harus dipenuhi, sebagai berikut:
    1) Adanya Suatu Perbuatan;
    2) Perbuatan tersebut melawan hukum;
    3) Adanya kesalahan;
    4) Adanya kerugian dan;

5) Terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian."

Bahwa terhadap ke-5 unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum tersebut apabila dikorelasikan dengan dalil-dalil tanggapan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagaimana dalam jawaban pertama ini, sudah cukup membuktikan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya. Dengan demikian sudah sewajarnya Yth. Ketua Majelis Hakim dan Anggota yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* untuk memberikan putusan Menolak Gugatan PENGGUGAT ini untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan bahwa Gugatan PENGGUGAT tersebut tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

--REKONPENSI--

DALAM REKONPENSI:

1. Bahwa apa yang sudah terurai dalam bagian eksepsi dan pokok perkara sebagaimana tersebut di atas, kesemuannya mohon dianggap terulang dalam bagian Gugatan REKONPENSI ini
2. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSI I telah memiliki, menguasai, mengelola, dan mengambil manfaat atas Objek Tanah tersebut sejak Tahun 1987 hingga saat ini (± 36 Tahun lamanya), yang mana selama kurun waktu tersebut tidak ada satu pun orang / badan hukum yang keberatan, mengajukan langkah hukum, ataupun membatalkan bukti kepemilikan PENGGUGAT atas Objek Tanah tersebut;
3. Bahwa secara tiba-tiba PENGGUGAT REKONPENSI I menerima surat panggilan polisi pada tanggal 05 April 2021, berdasarkan Laporan Polisi atas nama ASMIATI atau TERGUGAT REKONPENSI dalam perkara *a quo*, yang pada pokoknya dalam laporan polisi tersebut TERGUGAT REKONPENSI mengaku-ngaku sebagai pemilik atas Objek Tanah yang secara hukum milik PENGGUGAT REKONPENSI I, yang mana sampai saat ini Laporan Polisi tersebut terus berjalan. Faktanya, TERGUGAT REKONPENSI sama sekali bukanlah pemilik dari obyek sengketa dan dalam mendalilkan dimana TERGUGAT REKONPENSI mengaku sebagai pemilik nyatanya sampai saat ini TERGUGAT REKONPENSI juga tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah, terlebih hal ini sudah TERGUGAT REKONPENSI akui pada saat memberikan keterangan di bawah sumpah TERGUGAT REKONPENSI telah memberikan keterangan yang menyatakan bahwasanya tanah tersebut adalah milik orang tua

TERGUGAT REKONPENSI sebagaimana keterangannya dalam Perkara Perdata Nomor 68/Pdt.G/2020/PN.Kpn, yang artinya TERGUGAT REKONPENSI tidak dapat membuktikan bukti kepemilikannya atas tanah tersebut sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan harus dikesampingkan berdasarkan Pasal 1888 KUHPerdata yang menyatakan: "*kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada aktanya yang asli*";

4. Bahwa akibat laporan polisi oleh TERGUGAT REKONPENSI tersebut serta gugatan yang ada secara terus menerus membuat PENGGUGAT REKONPENSI I menderita kerugian untuk biaya pengurusan perkara baik pidana maupun perdata karena menggunakan jasa advokat, yang mana apabila hal ini dihitung PENGGUGAT REKONPENSI I diperkirakan telah menderita kerugian sebesar 175.000.000 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah);

   Disamping itu PENGGUGAT REKONPENSI I demikian juga PENGGUGAT REKONPENSI II yang tidak ikut serta dalam persoalan transaksi jual beli pada tahun 1987 tersebut telah menderita kerugian immateriil/moril yang diderita akibat berlarut-larutnya masalah ini sehingga menjadi beban pikiran yang berkepanjangan sampai PENGGUGAT REKONPENSI I mengajukan Gugatan dan kemudian digugat lagi oleh TERGUGAT REKONPENSI di Pengadilan Negeri Kepanjen dan tentu juga berdampak tercemarnya nama baik PENGGUGAT REKONPENSI I di kalangan rekan-rekan bisnis, masyarakat sekitar Objek Tanah Milik PENGGUGAT REKONPENSI I, dan dihadapan Para Orang Tua Wali Murid di sekolah tempat anak-anak PENGGUGAT REKONPENSI I menempuh pendidikan, yang mana mereka semua menganggap PENGGUGAT REKONPENSI I adalah seoarang yang jahat dan tidak terpuji, adapun kerugian immateriil/moril yang diderita PENGGUGAT REKONPENSI I akibat Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSI tersebut jika dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp. 500.000.000,- (*Lima ratus juta rupiah*);

5. Bahwa sebagaimana dasar hukum yang PENGGUGAT REKONPENSI I pakai dalam perkara Gugatan *a quo* ini yaitu Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi: "*tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang kerana salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut*", Kemudian, dalam kaidah Ilmu Hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melanggar hukum yaitu sebagai berikut:

- ✓ Perbuatan melanggar hukum karena kesengajaan;
- ✓ Perbuatan melanggar hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian);
- ✓ Perbuatan melanggar hukum karena kelalaian;

Bahwa ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang telah diperluas dan dianut dalam praktik peradilan perdata Indonesia didasarkan pada Yurisprudensi Putusan dalam perkara *Linden Baun Cohen* Tahun 1919 menetapkan adanya 4 (empat) kriteria perbuatan melanggar hukum yaitu:

- ✓ Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
- ✓ Melanggar hak subjektif orang lain;
- ✓ Melanggar kaidah tata susila;
- ✓ Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Bahwa selanjutnya dari ke Empat kriteria ini adalah bersifat alternatif, tidak diisyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, sehingga apabila salah satu saja kriteria tersebut terjadi/terpenuhi, maka telah terpenuhi syarat suatu perbuatan melawan hukum, tetapi dapat saja keempat kriteria tersebut dipergunakan dalam kombinasi sesuai fakta hukum yang ada (*Vide*: Setiawan, S.H., Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum, Reader III, Jilid I halaman 119, Proyek Pengembangan Teknis Yudisial Mahkamah Agung Republik Indonesia);

6. Bahwa tindakan/perbuatan TERGUGAT REKONPENSI dengan membuat laporan polisi pada Kepolisian Resort Malang di Kepanjen padahal antara TERGUGAT REKONPENSI dengan PENGGUGAT REKONPENSI I tidak mempunyai hubungan hukum apapun, serta TERGUGAT REKONPENSI juga tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikannya, yang mengakibatkan PENGGUGAT REKONPENSI I terpaksa melakukan berbagai upaya untuk mempertahankan dan melindungi hak – hak PENGGUGAT REKONPENSI I atas tanah objek sengketa, yang tentunya hal ini telah membuat PENGGUGAT REKONPENSI I sangat dirugikan baik secara materiil maupun immateriil diantaranya untuk sementara tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut secara maksimal serta berlarut–larutnya penyelesaian masalah ini menjadi beban pikiran dan moral bagi PENGGUGAT REKONPENSI I hingga diajukannya gugatan rekonpensi ini;

7. Bahwa pada dasarnya gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti dan dalil-dalil yang tidak terbantahkan lagi kebenarannya, dan perbuatan TERGUGAT REKONPENSI yang telah mengaku-ngaku sebagai pemilik atas Objek Tanah yang dimiliki, dikuasai, dikelola, oleh PENGGUGAT REKONPENSI I sejak Tahun 1987 hingga saat ini (± 36 Tahun lamanya) sehingga menimbulkan kerugian dengan rincian sebagai berikut:

   Kerugian Materiil:

   - Biaya jasa advokat untuk mengurus perkara pidana dan perdata yang jika dijumlah senilai Rp. 175.000.000 (*seratus tujuh puluh lima juta rupiah*);

   Kerugian Imateriil:

   - Beban pikiran yang berkepanjangan, dan tercemarnya nama baik PENGGUGAT REKONPENSI I dan PENGGUGAT REKONPENSI II akibat Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSI tersebut jika dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp. 500.000.000,- (*Lima ratus juta rupiah*);

   Bahwa berdasarkan uraian atas kerugian Materiil dan Imateriil secara keseluruhan berjumlah Rp. 675.000.000 (*enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah*), yang mana hal ini sudah cukup membuktikan bahwasanya perbuatan TERGUGAT REKONPENSI tersebut telah memenuhi unsur-unsur dari suatu perbuatan melanggar hukum. (*onrechtmatige daad*). Oleh karena itu, berdasarkan uraian sebagaimana PENGGUGAT REKONPENSI I sampaikan diatas, wajar jika Yth. Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen MENERIMA dan MENGABULKAN gugatan PENGGUGAT REKONPENSI I untuk seluruhnya dan menyatakan TERGUGAT REKONPENSI telah melakukan suatu perbuatan melanggar hukum yang karenanya menghukum TERGUGAT REKONPENSI kepada PENGGUGAT REKONPENSI I dengan jumlah Rp. 675.000.000 (*enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah*) dengan rincian tersebut diatas secara tunai dan sekaligus;

8. Bahwa oleh karenanya TERGUGAT REKONPENSI telah nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan PENGGUGAT REKONPENSI I dan PENGGUGAT REKONPENSI II dimana gugatan PENGGUGAT REKONPENSI I dan PENGGUGAT REKONPENSI II didasarkan pada alasan-alasan yang dibenarkan menurut hukum serta didukung fakta dan bukti-bukti, cukup beralasan bagi

Yth. Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen menjatuhkan putusan serta merta atau putusan dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

--PETITUM--

Bahwa berdasarkan uraian yang telah TERGUGAT KONPENSI I dan TERGUGAT KONPENSI II / PENGGUGAT REKONPENSI I dan PENGGUGAT REKONPENSI II uraikan diatas, mohon Yth. Ketua Majelis Hakim beserta anggotanya yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan menjatuhkan putusannya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM PUTUSAN SELA:

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I dan TERGUGAT II tentang Kompetensi Relative Pengadilan;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Kepanjen tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Gugatan Perbuatan Melanggar Hukum dalam perkara No. 34/Pdt.G/2023/ PN. Kpn;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT I dan TERGUGGAT II untuk seluruhnya;
2. Menolak dan Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan jawaban TERGUGAT I dan TERGUGGAT II untuk seluruhnya;
2. Menolak atau tidak dapat menerima gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi PENGGUGAT REKOPENSI I dan PENGGUGAT REKOPENSI II seluruhnya;
2. Menyatakan PENGGUGAT REKOPENSI I adalah sah sebagai pemilik satu-satunya atas Obyek Sengketa sebagaimana alas hak berupa: Letter

C Nomor 812, persil nomor 5, kelas D.II, seluas 7670 m^2 sesuai dengan nomor obyek pajak: 35.07.220.013.002-0229.0 dengan batas – batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah milik Solikin
- Sebelah Barat : Jalan
- Sebelah Timur : Tanah milik TNI AU
- Sebelah Selatan : Tanah milik Sudjani

Yang diperoleh berdasarkan jual beli yang sah menurut hukum sebagaimana Akta Jual Beli No. 159/PPAT-Pks/X/1987, dengan pihak Penjual bernama B. ASMI TIAMAH dan pihak Pembeli bernama RUDI SUWENDRO SUADI;

3. Menyatakan TERGUGAT REKONPENSI telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum, karena TERGUGAT REKONPENSI mengaku-ngaku sebagai Pemilik atas bidang tanah milik PENGGUGAT REKOPENSI I yang selanjutnya melaporkan pada pihak berwajib seolah-olah PENGGUGAT REKOPENSI I melakukan perbuatan memalsukan;
4. Menyatakan akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSI mengaku-ngaku sebagai Pemilik atas bidang tanah milik PENGGUGAT REKOPENSI I yang selanjutnya melaporkan pada pihak berwajib seolah-olah PENGGUGAT REKOPENSI I melakukan perbuatan memalsukan yang dengan adanya kejadian tersebut mengakibatkan kerugian dengan rincian sebagai berikut :

   Kerugian Materiil:

   – Biaya jasa advokat untuk mengurus perkara pidana dan perdata yang jika dijumlah senilai Rp. 175.000.000 (*seratus tujuh puluh lima juta rupiah*);

   Kerugian Imateriil:

   – Beban pikiran yang berkepanjangan, dan tercemarnya nama baik PENGGUGAT REKOPENSI I akibat Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSI tersebut jika dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp. 500.000.000,- (*Lima ratus juta rupiah*);

   TOTAL kerugian Materiil dan Imateriil yang diderita PENGGUGAT REKOPENSI I secara keseluruhan berjumlah Rp. 675.000.000 (*enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah*);
5. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar ganti rugi akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT

REKONPENSI (*Onrechtmatige Daad*) kepada PENGGUGAT REKONPENSI I dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

- Biaya jasa advokat untuk mengurus perkara pidana dan perdata yang jika dijumlah senilai Rp. 175.000.000 (*seratus tujuh puluh lima juta rupiah*);

Kerugian Imateriil:

- Beban pikiran yang berkepanjangan, dan tercemarnya nama baik PENGGUGAT REKONPENSI I dan PENGGUGAT REKONPENSI II akibat Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSI tersebut jika dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp. 500.000.000,- (*Lima ratus juta rupiah*);

TOTAL kerugian Materiil dan Imateriil yang diderita PENGGUGAT REKONPENSI I secara keseluruhan berjumlah Rp. 675.000.000 (*enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah*);

6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta atau putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij vorrad*) meskipun ada upaya hukum perlawanan (*verzet*), banding maupun kasasi;
7. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat III telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TURUT TERGUGAT III secara tegas menolak seluruh dalil – dalil gugatan PENGGUGAT kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh TURUT TERGUGAT III;
2. **EKSEPSI KOMPETENSI PENGADILAN NEGERI KEPANJEN TIDAK BERWENANG SECARA RELATIF**

   Bahwa dalam perkara *a quo* PENGGUGAT telah melakukan kesalahan yang sangat fatal, secara nyata PENGGUGAT sudah mengetahui sendiri apabila Pengadilan Negeri Kepanjen pernah memutus perkara dengan para pihak yang sama sebagaimana Perkara Perdata Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn, dimana dalam putusannya Pengadilan Negeri Kepanjen sudah menyatakan tidak berwenang secara relative untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan register Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn, sehingga sangat tidak tepat dan keliru apabila

saat ini PENGGUGAT mengajukan gugatan ini lagi ke Pengadilan Negeri Kepanjen, karena Pengadilan Negeri Kepanjen sudah menyatakan tidak berwenang secara relative.

Bahwa selanjutnya wajar apabila Jawaban dari TURUT TERGUGAT III yang berisikan keberatan dengan wewenang (eksepsi Kompetensi) yang dimiliki oleh Pengadilan Negeri Kepanjen (*Exceptie Van Onbevoeheid*) dikabulkan oleh Yth.: Ketua Majelis beserta Anggota yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata Nomor: 34/Pdt.G/2023/PN.Kpn dan diputus terlebih dahulu dalam PUTUSAN SELA dengan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

3. **EKSEPSI NEBIS IN IDEM**

   Bahwa PENGGUGAT tidak diperkenankan untuk mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Kepanjen karena PENGGUGAT sudah pernah mengajukan gugatan dengan para pihak dan pokok gugatan yang sama ke Pengadilan Negeri Kepanjen sebagaimana sudah diputus dalam Perkara Perdata Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn, sehingga sudah jelas dalam gugatan yang diajukan PENGGUGAT saat ini terbukti telah memenuhi unsur Ne Bis In Idem sebagaimana telah TURUT TERGUGAT III jelaskan diatas (Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1226 K/Pdt/2001, Tanggal 20 Mei 2002. Kaidah Hukum dari yurisprudensi tersebut adalah *meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan Ne bis In Idem*).

4. **PIHAK PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING (DISKUALIFIKASI IN PERSOON)**

   Bahwa dalam perkara *a quo* PENGGUGAT mempersoalkan produk akta notaril yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT III sebagaimana Petitum Nomor 4, padahal jika dicermati secara seksama PENGGUGAT <u>BUKANLAH PIHAK</u> yang terlibat secara langsung tertulis nama dan kapasitasnya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 12 Juni 2019 dan Akta Perubahannya No. 14 tanggal 6 September 2019. Sehingga, berdasarkan dalil petitum PENGGUGAT No. 4 tersebut sudah cukup membuktikan PENGGUGAT tidak memiliki hak untuk mempersoalkan keabsahan dari kedua akta notaril yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT IV selaku pejabat yang diberi kewenangan oleh hukum, dan telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

(Vide: Yurisprudensi No. 639 K / Sip / 1975, tanggal 28 Mei 1977 yang isinya, “bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara. Maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”);

5. **PIHAK PENGGUGAT TELAH SALAH MENGGUGAT PIHAK DALAM PERKARA INI (*EXCEPTIO ERROR IN PERSONA*)**

   Bahwa PENGGUGAT sebagaimana petitum PENGGUGAT No. 4, yang pada pokoknya PENGGUGAT mempersoalkan keabsahan dari Akta Notariil *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor. 05, tanggal 12 Juni 2019, yang dibuat dihadapan Notaris Junjung Handoko Limantoro, S.H, (TURUT TERGUGAT III).* Padahal dalam Perjanjian tersebut PENGGUGAT bukanlah pihak serta tidak ada hubungan hukum apa-apa dengan TURUT TERGUGAT III dalam perjanjian pengikatan jual beli No. 5, tertanggal 12 Juni 2019, sehingga secara hukum PENGGUGAT tidak dapat dan bahkan tidak boleh mempersoalkan akta yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT III sebab TURUT TERGUGAT III selaku Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di Kota Malang adalah pejabat yang mempunyai tugas yang berkaitan terhadap kepentingan publik (openbare ambtenaren), dalam hal ini berwenang membuat *Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut* sebagaimana dimaksud <u>sepanjang dikehendaki oleh para pihak kemudian mentransformasikan keinginan/perbuatan para pihak tersebut ke dalam suatu akta autentik</u>, dengan tetap memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku.

   (Vide: Pasal 15 ayat (1) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi, “Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”), hal tersebut juga sesuai dengan ketentuan hukum sebagaimana dalam Pasal 1868 KUHPerdata yang berbunyi:“Suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau

dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat";

Oleh karena perbuatan TURUT TERGUGAT III yang bertindak berdasarkan permintaan TERGUGAT III dengan TERGUGAT I bersama TERGUGAT II yang telah bersepakat untuk membuat dan menandatangani PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, Nomor: 05, tanggal 12 Juni 2019 *jo.* PERUBAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, Nomor 14, tanggal 06 September 2019 adalah benar secara hukum. Disamping itu, TURUT TERGUGAT III pada saat membuat Akta *Perjanjian* tersebut sudah sesuai dengan prosedur dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku serta telah membacakan isi dari Akta tersebut di hadapan Para Pihak yang bersangkutan. Oleh karena itu, perbuatan sebagaimana telah dilakukan oleh TURUT TERGUGAT III tersebut diatas secara jelas tidak bisa di sangkut pautkan dengan persoalan hukum yang terjadi antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I bersama TERGUGAT II dan PARA TURUT TERGUGAT lainnya dalam perkara *a quo*, yang pada faktanya TURUT TERGUGAT III tidak tahu menahu tentang semua hal itu. Sehingga dengan demikian *PENGGUGAT* telah salah dalam menentukan pihak yang digugat dan wajar apabila gugatan PENGGUGAT tidak diterima oleh Yth: Ketua Majelis Hakim beserta anggota yang memeriksa perkara ini. *(Vide: Putusan MARI No: 4K/SiP/1985, tanggal 13 Desember 1985, yang kaidah hukumnya menyebutkan: "syarat mutlak untuk menuntut orang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak);*

6. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBELL)

Bahwa PENGGUGAT tidak jelas dalam mengajukan gugatan ini dikarenakan PENGGUGAT menuntut tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum suatu Akta Jual Beli Nomor 159/PPAT-Pks/X/1987 yang di dalamnya melibatkan pihak – pihak yang tidak ada sangkut pautnya dengan TURUT TERGUGAT III, mempersoalkan sesuatu hal yang TURUT TERGUGAT III tidak tahu menahu tentangnya, dan <u>sekaligus</u> menuntut tidak sah dan batal demi hukum Perjanjian Jual Beli Nomor 5 tertanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Perubahan Nomor 14 tertanggal 6 September 2019, padahal PENGGUGAT bukanlah pihak dalam Perjanjian tersebut.

Bahwa gugatan PENGGUGAT yang tidak jelas tuntutannya karena mencampur adukkan dua bahkan lebih sebuah akta otentik dengan pihak

– pihak yang berbeda pula menyebabkan perkara yang demikian menjadi sulit untuk diperiksa dan rancu sehingga dengan mengacu pada ketentuan hukum yang berlaku, dalam hal ini ada yurisprudensi yang mengatakan apabila ada suatu gugatan yang tidak sempurna karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima.

(Vide: Yurisprudensi No. 492.K/SIP/1970 tanggal 21-11-1970), apalagi gugatan PENGGUGAT telah memuat dua kepentingan yang berbeda yang secara hukum yaitu akta jual yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal ini TURUT TERGUGAT II dan di sisi yang lain tentang perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan pihak yang berbeda pula yang secara hukum acara perdata, tuntutan hukum seperti ini tidak dapat dikomulasikan dan harus diajukan gugatan tersendiri (Vide: Yurisprudensi No. 415.K/SIP/1975 tanggal 20-6-1979).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah TURUT TERGUGAT III sebut dan uraikan **DALAM EKSEPSI** mohon agar di bagian DALAM POKOK PERKARA ini dianggap terulang;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT III dengan tegas menolak seluruh uraian dalil – dalil gugatan PENGGUGAT kecuali yang TURUT TERGUGAT III akui kebenarannya;
3. Bahwa TURUT TERGUGAT III tidak perlu menanggapi dalil – dalil gugatan PENGGUGAT sebagaimana dalam posita gugatan angka 1 sampai dengan angka 11 pada halaman 5 sampai dengan halaman 9, sebab tidak ada satupun pokok gugatan dari PENGGUGAT yang membuktikan adanya hubungan hukum antara TURUT TERGUGAT III dengan PENGGUGAT, sehingga telah jelas bahwasannya PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT III sama sekali tidak memiliki kaitan hukum dalam perkara *a quo* yang mengacu pada ketentuan hukum yang ada terlebih gugatan yang ditujukan kepada lebih dari seseorang Tergugat, yang antara Tergugat – Tergugat itu tidak ada hubungan hukumnya, tidak dapat diadakan didalam satu gugatan, tetapi masing – masing Tergugat harus digugat tersendiri seperti yang telah TURUT TERGUGAT III ungkap dalam eksepsi tersebut diatas (Vide: Yurisprudensi No. 415K/SIP/1975 tanggal 20-06-1979);
4. Bahwa menanggapi dalil – dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 12 sampai dengan angka 21 yang pada pokoknya PENGGUGAT

menguraikan dalil yang TIDAK BENAR dimana dalam dalil-dalilnya telah menuduh TURUT TERGUGAT III melakukan suatu perbuatan melawan hukum karena telah memfasilitasi dan membuatkan Perjanjian Jual Beli Nomor 5 tertanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Perubahan Nomor 14 tertanggal 6 September 2019 membawa kerugian pada PENGGUGAT;

a. Bahwa perlu TURUT TERGUGAT III tegaskan dan uraikan di dalam jawaban ini, faktanya TURUT TERGUGAT III adalah Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberikan kewenangan dan tugas menurut undang – undang terhadap kepentingan publik (*openbaar ambtenaar*) untuk mencatatkan hal – hal yang sepanjang dikehendaki dan diinginkan oleh para pihak ke dalam suatu akta otentik sebagaimana Pasal 1868 Burgerlijk Wetboek yang tertulis,"*suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang – undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat*".
b. Hal mana menurut hukum telah diamanatkan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang – Undang Nomor 30 Tahuin 2004 tentang Jabatan Notaris yang tertulis:

"Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang – undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, Salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akt itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang – undang".

Bahwa berdasarkan dalil jawaban TURUT TERGUGAT III tersebut diatas, secara hukum Perjanjian Jual Beli Nomor 5 tertanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Perubahan Nomor 14 tertanggal 6 September 2019 pada saat dibuatnya tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, sebab TURUT TERGUGAT III telah membacakan isi akta dihadapan para pihak yang karenanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 5 tertanggal 12 Juni 2019 dan Akta Perubahannya No. 14 tanggal 6 September 2019 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT III sesuai aturan hukum pasal: 1870 KUH Perdata merupakan

akta otentik dan akta ini tidak dapat dicampur baurkan urusannya dengan urusan PENGGUGAT karena TURUT TERGUGAT III tidak ada hubungan hukumnya dengan PENGGUGAT, oleh karenanya dalil gugatan PENGGUGAT demikian tidak dapat diterima sebagaimana ketentuan hukum, dalam hal ini diungkapkan dalam yurisprudensi yang memuat kaidah hukum bahwa syarat mutlak untuk menuntut orang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang ada hubungan hukum (Vide: Yurisprudensi No. 4K/SIP/1985 tanggal 13-12-1985).

(Vide: Putusan MARI No. 702 K/Sip/1973, tanggal 5 September 1973, yang berisi, "bahwa: 1) Akta Notaris tidak dapat dibatalkan; 2) Fungsi Notaris hanya mencatatkan (menuliskan) apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap Notaris tersebut; 3) Tidak ada kewajiban bagi Notaris untuk menyelidiki secara materiil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap");

Bahwa berdasarkan jawaban TURUT TERGUGAT III tersebut diatas, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim beserta Anggota agar berkenan memutus perkara *a quo* sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi TURUT TERGUGAT III;
2. Menolak dan menyatakan tidak dapat diterima gugatan PENGGUGAT;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan seluruh jawaban TURUT TERGUGAT III;
2. Menolak dan menyatakan tidak dapat diterima gugatan PENGGUGAT;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III, Pihak Penggugat telah menyampaikan Replik pada persidangan dan atas Replik tersebut, oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III menyampaikan duplik, yang masing-masing isinya untuk menyingkat putusan ini tidak diuraikan di bawah ini, melainkan tertuang dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Kelahiran atas nama ASMIATI nomor: 3507-LT-03032021-0119 tanggal 4 Maret 2021 diberi tanda P-1;

2. Fotokopi KTP atas nama ASMIATI NIK 3507184101480039 diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga SANIMIN nomor 3507180107050104 diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Permohonan Informasi kepada Dispendukcapil nomor 013/PMH/VIII/DLA/2023 tanggal 4 September 2023 diberi tanda P-3;
5. Fotokopi Akta Jual Beli nomor: 159/PPAT-Pks/X/1987 tanggal 2 Oktober1987 diberi tanda P-4;
6. Fotokopi Surat Pernyataan an. Suroso Haditrisno RW 01 Desa Saptorenggo Kec. Pakis Kab. Malang tanggal 20 April 2021 diberi tanda P-5;
7. Fotokopi KTP atas nama Rudi Suwendo NIK 3573011907720003 (Tergugat 1) , Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga Rudi Suwendo nomor 357301100709 dan KTP atas nama Fristiana Maylani NIK 3573015705780005 (Tergugat 2), diberi tanda P-6;
8. Fotokopi Surat Keterangan PPAT/Camat Kecamatan Pakis Kab. Malang tanggal 24 Februari 2023 diber tanda P-7;
9. Fotokopi buku letter C Desa nomor 812 atas nama B. Asmi diberi tanda P-8;
10. Fotokopi Surat Keterangan Riwayat Tanah nomor 593/51/35.07.18.2012/2021 tanggal 10 Maret 2021 diberi tanda P-9;
11. Fotokopi Surat Keterangan Kepala Desa Asrikaton nomor 470/619/35.07.18.2013/2021 tanggal 12 April 2021, atas nama Asmiati, diberi tanda P-10;
12. Fotokopi Surat Keterangan Kematian atas nama Tiamah dari Kepala Desa Asrikaton, nomor 474/969/35.07.18.2013/2021 diberi tanda P-11;
13. Fotokopi Surat Keterangan Ketua RW.01 Desa Saptorenggo Kecamatan Pakis, atas nama Suroso Haditrisno, tanggal 7 September 2022, diberi tanda P-12;
14. Fotokopi Penetapan Izin Sita Khusus nomor 414/Pen.Pid/2021/PN Mlg tanggal 23 Juni 2021, diberi tanda P-13;
15. Fotokopi Penetapan Izin Penggeledahan nomor 493/Pen.Pid/2021/PN Mlg tanggal 3 November 2021, diberi tanda P-14;
16. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Malang nomor 335/Pdt.G/2021/PN Mlg tanggal 21 Juni 2021, diberi tanda P-15;
17. Fotokopi Surat Permohonan Informasi kepada Dispendukcapil nomor 013/PMH/VIII/DLA/2023 tanggal 4 September 2023, diberi tanda P-16;
18. Fotokopi Surat Keterangan dari Kepala Desa Asrikaton nomor 470.1660/35.07.18.2013/2023 tanggal 6 September 2023, diberi tanda P-17;

19. Fotokopi bukti pengiriman dengan nomor P2309180049778, diberi tanda P-18;
20. Fotokopi tracking pengiriman dengan nomor P2309180049778, diberi tanda P-19;
21. Fotokopi copy tracking pengiriman dengan nomor P2309180049778 diberi tanda P-19;
22. Fotokopi Surat Informasi Data Kependudukan atas nama Rudi Suwandro, S.T., dari Kepala Dinas Kependudukan Dari Kepala Dinas dan Pencatatan Sipil Kota Malang, diberi tanda P-20;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut berupa Fotokopi, yang telah disesuaikan dengan aslinya, dan bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut di atas, kuasa Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi yaitu:

1. **Saksi SUROSO** di bawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Asmiati, nama lengkapnya adalah Asmiati. Saksi kenal dengan dia sejak kecil sekitar tahun 1980;
- Bahwa nama ibu Asmiati adalah Tiamah suaminya bernama pak Sarpun;
- Bahwa Saksi bukan perangkat desa, Saksi adalah Ketua RW I Desa Saptorenggo Kec. Pakis sejak tahun 2017;
- Bahwa yang Saksi ketahui berkaitan dengan perkara ini adalah, Saksi menyaksikan ada sengketa tanah dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi tahu lokasinya;
- Bahwa Saksi tahu batas-batasnya. Sebelah Utara tanah milik Solikin, Selatan tanah milik Samin, Timur pagar milik AURI dan Barat jalan kampung;
- Bahwa yang menggarap tanah tersebut adalah Asmi sendiri;
- Bahwa Saksi mengetahui sendiri, karena Saksi sering diminta tolong untuk membawa makanan bagi yang mengerjakan;
- Bahwa yang menggarap sekarang adalah Pak Suadi;
- Bahwa karena disewakan oleh Asmi kepada Pak Suadi pada tahun 1987. Pada waktu menyewakan di rumah Asmi;
- Bahwa Saksi tahu karena bertetangga dekat dengan Asmi;
- Bahwa Saksi tahu ada kwitansi sewa menyewa;
- Bahwa yang menyewakan adalah pak Suadi.

- Bahwa Pak Suadi sekarang sudah meninggal. Tetapi Saksi lupa kapan pak Suadi meninggal;
- Bahwa Saksi pernah melihat surat tanah tersebut ketika Saksi disuruh membayar pajak di kantor desa;
- Bahwa Saksi tahu buku letter C desa berkaitan dengan tanah tersebut. Saksi tidak tahu mengenai coretan pada buku tersebut;
- Bahwa Saksi tahu karena bertetangga dekat dengan Asmi;
- Bahwa Saksi tahu berkas-berkas yang berkaitan dengan tanah tersebut diminta oleh pak Suadi secara paksa. Itu terjadi pada tahun 1987;
- Bahwa Saksi mengetahui karena pada waktu itu Saksi dipanggil oleh anak Saksi karena ada keributan di rumah Asmi. Saksi mengetahui orang tersebut bernama Suadi karena pada saat itu orang tersebut memakai baju dinas dan ada namanya Suadi;
- Bahwa Saksi mengenal Asmi sejak masih duduk di bangku SD;
- Bahwa jarak rumah Saksi dengan rumah Asmi sekitar 20 meter;
- Bahwa Asmi mempunyai 2 (dua) orang anak;
- Bahwa Asmi bisa membaca dan menulis juga bisa tanda tangan;
- Bahwa pekerjaan tetap Asmi adalah mengurus rumah tangga sedangkan suaminya adalah petani, menggarap sawah Asmi mulai dari babat alas;
- Bahwa pada tahun 1987 Saksi sekolah SMA kelas 3;
- Bahwa Saksi bisa membedakan antara sewa menyewa dengan jual beli;
- Bahwa pada waktu itu yang berada di tempat tersebut adalah Sarpun, Tiamah dan Saksi;
- Bahwa Saksi melihat ada kwitansinya warna putih tetapi Saksi tidak tahu berapa harga sewa menyewa tersebut;
- Bahwa pertemuan tersebut kira-kira selama 20 menit, sekitar pukul 12.00 wib pada siang hari;
- Bahwa pada waktu itu Saksi berdiri di belakang Tiamah, lalu Tiamah membubuhkan cap jempol;
- Bahwa Saksi tidak ikut tanda tangan;
- Bahwa Tiamah mempunyai anak bernama Sriatun dan Asmi;
- Bahwa pada tahun 1986 di buku letter C desa atas nama Asmiati;
- Bahwa yang membayar pajaknya adalah Asmi;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau tahun 1987 ada jual beli;
- Bahwa pajak yang dibayar hanya untuk 1 lahan saja;
- Bahwa Saksi dipanggil untuk kepentingan menjadi saksi sewa menyewa;
- Bahwa orang tua Saksi pada waktu itu sedang bekerja;

- Bahwa Saksi belum membaca surat gugatan;
- Bahwa Anak Tiamah dan Sarpun ada 2 (dua) orang;
- Bahwa Tanah yang disengketakan dalam perkara ini adalah milik Asmi;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa lama masa sewa tanah tersebut;
- Bahwa Saksi disuruh membayar pajak sekitar tahun sekitar tahun 1980;
- Bahwa Nama lengkap Asmi adalah Asmiati;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah Akta Kelahiran;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan notaris;
- Bahwa Saksi tidak mendengar ada jual beli tanah tersebut;
- Bahwa sewa menyewa terjadi pada tahun 1987;
- Bahwa secara kebetulan Saksi ada di tempat tersebut. Kemudian Saksi disuruh menyaksikan;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga sewa tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau orang yang menyewa tersebut bernama Suadi karena pada waktu itu dia memakai seragam yang ada namanya Suadi;
- Bahwa pada waktu itu tidak ada penyerahan surat tanah;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau orang yang menyewa tersebut bernama Suadi karena pada waktu itu dia memakai seragam yang ada namanya Suadi. Tetapi kemudian setelah 1 minggu Suadi mengambil surat-surat;
- Bahwa hubungan Saksi memang dekat dengan Anak Asmi yang bernama Waji adalah teman Saksi. Kami sering bermain merpati bersama;
- Bahwa pada waktu itu Waji sedang ke pasar;
- Bahwa yang menyewakan tanah tersebut adalah Sarpun dan Tiamah;
- Bahwa Asmi juga tinggal di tempat tersebut;
- Bahwa Suadi adalah ayah dari Rudi Suwendro;
- Bahwa objek dalam buku letter C desa termasuk wilayah di tempat tinggal Saksi RW.1;
- Bahwa Jarak dari RW.1 ke RW.10 sekitar 1 km;
- Bahwa Saksi tahu surat-surat obyek yang berkaitan dengan buku letter C desa;

Atas keterangan Saksi tersebut Para Pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. **Saksi Suriyanto** di bawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Asmiati, nama lengkapnya adalah Asmiati;
- Bahwa Saksi kenal dengan Asmiati sejak kecil sekitar tahun 1980;
- Bahwa nama ibu Asmiati adalah Tiamah suaminya bernama pak Sarpun;

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan ini untuk menjadi saksi dalam sengketa tanah;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah yang disengketakan tersebut. Sebelah Barat tanah kampung, Timur pagar AURI, Selatan tanah milik Surjani dan Utara tanah milik Solikin;
- Bahwa yang menggarap tanah tersebut adalah Asmiati;
- Bahwa Asmiati menggarap tanah tersebut mulai kecil;
- Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut karena melihat sendiri, kebetulan tanah Saksi berdekatan dengan tanah yang disengketakan tersebut. Saksi sering menggarap bersamaan dengan Asmiati;
- Bahwa tidak ada orang yang bernama Asmi Tiamah, yang Saksi ketahui Tiamah sudah meninggal dunia;
- Bahwa Tiamah meninggal dunia pada tahun 1993;
- Bahwa yang lebih dahulu meninggal dunia adalah Sarpun;
- Bahwa Asmiati tinggal di Saptorenggo;
- Bahwa pada tahun 1988 Saksi tinggal di pesantren;
- Bahwa Asmiati mepunyai saudara kandung bernama Sriatun;
- Bahwa saat ini Sriatun berusia 80 (delapan puluh tahun);
- Bahwa usia Asmiati saat ini sekitar 60 (enam puluh) tahun, yang jelas lebih muda dari Sriatun;
- Bahwa Asmiati bisa membaca dan menulis serta tanda tangan;
- Bahwa Suami Asmiati bekerja sebagai tukang bangunan dan sering menemani Asmiati menggarap tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat pak Sarpun dan bu Tiamah;
- Bahwa Saksi sehari-hari berada di Pondok;
- Bahwa Saksi membantu orang tua Saksi menggarap tegalan tersebut pada tahu 1973;
- Bahwa Asmiati punya anak 2 yang satu bernama Wagi, yang satunya Saksi lupa namanya;
- Bahwa yang menggarap objek sengketa tersebut adalah Pak Suadi;
- Bahwa Saksi tidak tahu sudah berapa lama Pak Suadi objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui sendiri jika Asmiati memperoleh objek sengketa tersebut dari hasilnya babat alas sendiri;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tahun berapa pada waktu itu;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang babat alas objek sengketa tersebut sebelum Asmiati;

- Bahwa pada tahun 1973 Asmiati belum menikah;
- Bahwa Sriatun tidak pernah mengarap tanah tersebut;
- Bahwa pekerjaan Sarpun jual beli kambing;
- Bahwa Saksi masuk pondok pada tahun 1988 sampai 3 tahun. Setelah itu saya pindah ke Blitar;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti P-8;
- BahwaSaksi tidak mengetahui kalau Pak Suadi mengerjakan objek sengketa tersebut;
- Bahwa Tiamah adalah ibu dari Asmiati;
- Bahwa Asmiati dengan Asmi adalah satu orang yang sama;
- Bahwa Saksi tidak kenal Pak Suwadi hanya tahu orangnya saja;
- Bahwa objek sengketa tersebut sekarang dikerjakan oleh Rudi Suwendro anak Pak Suadi;

Atas keterangan Saksi tersebut Para Pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, kuasa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen perkara nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn tanggal 2 Desember 2021, diberi tanda T.I-T.II-1.
2. Fotokopi Akta Jual Beli antara ASMI TIAMAH dengan RUDY SUWENDRO SUADI tanggal 2 Oktober 1987 atas tanah hak milik nomor 812/5/dII, diberi tanda T.I-T.II-1;
3. Fotokopi Surat Keterangan Kepala Desa Saptorenggo Kec. Pakis Kab. Malang tanggal 2 Oktober 1987 diberi tanda T.I-T.II-2;
4. Fotokopi Daftar Keterangan Obyek untuk Ketetapan IPEDA Desa Saptorenggo nomor 6 1967 atas nama RUDY SUWENDRO bin SUADI diberi tanda T.I-T.II-3;
5. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen perkara nomor 68/Pdt.G/2020/PN KPN tanggal 21 Oktober 2020 diberi tanda T.I-T.II-4;
6. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Malang perkara nomor 335/Pdt.G/2021/PN KPN tanggal 19 Januari 2023 diberi tanda diberi tanda T.I-T.II-5;
7. Fotokopi Surat setoran pajak daerah tahun 2019 diberi tanda T.I-T.II-6a;
8. Fotokopi Surat setoran pajak daerah tahun 2020 diberi tanda T.I-T.II-6b;
9. Fotokopi Surat setoran pajak daerah tahun 2021 diberi tanda T.I-T.II-6c;
10. Fotokopi Surat setoran pajak daerah tahun 2022 diberi tanda T.I-T.II-6d;
11. Fotokopi Surat setoran pajak daerah tahun 2023 diberi tanda T.I-T.II-6e;

12. Kliping foto Tergugat I tahun 1990-2000 diberi tanda T.I-T.II-7;
13. Fotokopi Akta Jual Beli antara ASMI TIAMAH dengan RUDY SUWENDRO SUADI tanggal 2 Oktober 1987 atas tanah hak milik nomor 812/5/dII, diberi tanda PR.I-PR.II-1;
14. Fotokopi Surat Keterangan Kepala Desa Saptorenggo Kec. Pakis Kab. Malang tanggal 2 Oktober 1987 diberi tanda PR.I-PR.II-2;
15. Fotokopi Daftar Keterangan Obyek untuk Ketetapan IPEDA Desa Saptorenggo nomor 6 1967 atas nama RUDY SUWENDRO bin SUADI diberi tanda PR.I-PR.II-3;
16. Fotokopi Surat Panggilan nomor S.Pgl/361/IV/2021/Reskrim , diberi tanda PR.I-PR.II-4;
17. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen perkara nomor 124/Pdt.G/2021/PN KPN tanggal 27 Januari 2022 diberi tanda PR.I-PR.II-5;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut berupa Fotokopi, yang telah disesuaikan dengan aslinya, dan bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut di atas, kuasa Tergugat I dan Tergugat II juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi yaitu:

1. **Saksi Agus Supranoto** di bawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dijadikan saksi dalam perkara ini mengenai permasalahan perkara lahan tanah kebun tebu;
- Bahwa yang lokasi tanah ada di Dusun Boro Bugis Kelurahan Saptorenggo;
- Bahwa luas tanah objek sengketa tersebut seluas 7.600 (tujuh ribu enam ratus) m²;
- Bahwa batas-batas objek sengketa tersebut adalah sebelah Barat jalan desa, Timur tanah milik AURI , Utara tanah milik Pak Solikin dan Selatan tanah milik Pak Sujani;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut milik Pak Rudi Suwendro;
- Bahwa Pak Rudi Suwendro mendapatkan tanah tersebut dari ayahnya bernama Pak Suadi, dengan cara membeli, tetapi Pak Suadi sudah meninggal;
- Bahwa pekerjaan Pak Suadi selain anggota AURI juga sebagai petani;
- Bahwa Pak Suadi membeli tanah tersebut dari pak Sarpun (Orang Tau laki2 Penggugat);
- Bahwa Pak Sarpun adalah suami dari Bu Asmi Tiamah;

- Bahwa Asmi Tiamah dengan Asmi itu adalah orang yang berbeda;
- Bahwa Saksi tidak tahu saksi Asmi Tiamah dengan Asmi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Asmi Tiamah;
- Bahwa Asmi Tiamah tinggal di Dusun Boro Bugis Kelurahan Saptorenggo;
- Bahwa Asmi Tiamah sudah meninggal dunia;
- Bahwa Pak Suadi membeli tanah dari Pak Sarpun sekitar tahun 1987;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harganya ketika Pak Suwadi membeli objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saks tidak tahu dimana transaksinya ketika objek sengketa tersebut dibeli;
- Bahwa Saksi tidak hadir ketika ada transaksi tersebut;
- Bahwa sebelumnya Pak Sarpun dan bu Asmi Tiamah pernah menawarkan tanah tersebut kepada mbah Saksi, mbah Saksi sebagai Kasun di Dusun Boro Bugis. Nama mbah Saksi adalah Pak Atam;
- Bahwa karena tidak ada kesepakatan lalu tanah tersebut dibeli oleh Pak Suadi. Tahunya dibeli oleh Pak Suadi dari kedatangan Pak Suadi, Pak Kades dan Pak Sekdes ke rumah mbah Saksi dan Saksi ikut membantu dalam pengukuran tanah tersebut;
- Bahwa dalam pengukuran tanah tersebut mendatangi Pak Atam karena beliau sebagai kepala Dusun;
- Bahwa pada waktu itu tahun 1987, Saksi pada waktu itu berumur 24 (dua puluh empat tahun);
- Bahwa Saksi pada saat itu ikut pengukuran tanah tersebut;
- Bahwa yang hadir dalam pengkuran tanah tersebut adalah Pak Sarpun hadir, tetapi Rudi Suwendro tidak hadir, hanya ayahnya Rudi Suwendro yang hadir yaitu Pak Suadi, saksi hadir dan juga Pak Nawawi sekretaris desa;
- Bahwa Saksi tidak tahu, apakah Rudi pernah menjual tanah tersebut atau tidak;
- Bahwa Bu Asmi Tiamah biasa dipanggil Tiamah;
- Bahwa Saksi tidak tahu yang bernama Asmi Tiamah melainkan Saksi tahu yang bernama Tiamah;
- Bahwa pada saat Saksi berumur 24 (dua puluh empat) tahun, saat itu Pak Rudi Suwendro sekolah SMA;
- Bahwa lahan milik Saksi berada di sebelah Barat , seberang jalan dari lahan objek sengketa;
- Bahwa Saksi memiliki lahan di tempat tersebut dari turun temurun;

- Bahwa sejak tahun 1987 siapa yang menggarap objek sengketa tersebut adalah Pak Suadi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan Pak Suadi meninggal dunia;
- Bahwa sejak Pak Suadi meninggal dunia, yang menggarap tanah tersebut adalah Rudi Suwendro;
- Bahwa dari tahun 1987 tidak pernah ada orang yang mempermasalahkan tanah Pak Rudi Suwendro tersebut;
- Bahwa Saksi tidak melihat ada orang lain yang memanen hasil tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat orang lain pergi atau melihat objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Bu Tiamah meninggal dan Saksi tidak tahu siapa ahli warisnya;
- Bahwa Pak Suroso tidak ada pada saat pengukuran tobjek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi kenal dengan Pak Suroso sebagai Ketua RW;
- Bahwa bukti kepemilikan Saksi dulu AJB sekarang sudah menjadi SHM;
- Bahwa Saksi lahir pada tahun 1964;
- Bahwa tanah tersebut dibeli Pak Suadi dari Pak Sarpun saksi mengetahuinya karena biasanya kalau ada pengukuran tanah dan dihadiri perangkat desa itu ada penjualan tanah, kalau hanya disewa tidak ada pengukuran tanah;
- Bahwa Saksi tidak melihat sendiri adanya transaksi jual beli objek sengketa tersebut;
- Bahwa sebelum dibeli Pak Suadi, Pak Sarpun dengan Bu Tiamah sering ke tempat tersebut untuk menggarap;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat-sura kepemilikan pobjek sengketa tersebut;
- Bahwa yang Saksi tahu namanya Asmi Tiamah tetapi nama panggilannya adalah Tiamah. Saya tinggal disebelah rumah bu Tiamah, waktu itu Saksi duduk dibangku SD;
- Bahwa Saksi tidak tahu umur berapa Bu Tiamah meninggal dunia;
- Bahwa setahu Saksi bu Tiamah tinggal bersama Pak Sarpun saja;

Atas keterangan Saksi tersebut Para Pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. **Saksi Karis** di bawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut*:*

- Bahwa Saksi dijadikan saksi dalam perkara ini mengenai permasalahan perkara lahan tanah kebun tebu;

- Bahwa yang lokasi tanah ada di Dusun Boro Bugis Kelurahan Saptorenggo;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batasnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa pemilik tanah tersebut;
- Bahwa Saksi kenal dengan Bu Tiamah;
- Bahwa nama suami Bu Tiamah adalah Pak Sarpun;
- Bahwa Pak Sarpun dengan Bu Tiamah mempunyai 2 (dua) anak namanya Asmi dan Sriatun;
- Bahwa nama lengkap Bu Tiamah adalah Asmi Tiamah;
- Bahwa Saksi mengetahui Asmi Tiamah juga Tiamah karena dari anaknya yang bernama Asmi;
- Bahwa Bu Asmi Tiamah sudah meninggal pada tahun 1993;
- Bahwa Bu Tiamah lebih tua dari Saksi;
- Bahwa rumah Bu Tiamah di Selatan jalan dan rumah Saksi di Utara jalan;
- Bawha nama ayah Pak Rudi Suwendro adalah Pak Suadi;
- Bahwa Pak Suadi sudah meninggal, Saksi lupa tahun berapa Pak Suadi meninggal;
- Bahwa yang meninggal lebih dulu adalah Bu Tiamah baru Pak Suadi;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa jumlah anak Pak Suadi, yang Saksi tahu adalah Pak Rudi Suhendro saja;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa umur Pak Rudi Suwendro;
- Bahwa Bu Tiamah dimakamkan di Saptorenggo;
- Bahwa Pak Sarpun dimakamkan di Saptorenggo;
- Bahwa yang meninggal lebih dulu bu Tiamah dari Pak Sarpun;
- Bahwa anak Bu Tiamah dan Pak Sarpun yang bernama bu Asmi tinggal di Bunut kidul dan Sriatun tinggal di Saptorenggo;
- Bahwa Pak Sarpun sebagai petani dan Bu Tiamah sebagai ibu rumah tangga;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat anak-anak dari Pak Sarpun dan Bu Tiamah ke ladang;
- Bahwa Bu Tiamah itu bernama Asmi Tiamah karena anaknya bernama Asmi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Rudi Suhendro sejak kecil;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai juru kunci makam;
- Bahwa Pak Suadi meninggal dunia tahun 1998;

Atas keterangan Saksi tersebut Para Pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, kuasa Turut Tergugat III telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Fotokopi Salinan Putusan nomor 132/Pdt.G/2021/PN.Kpn tanggal 2 Desember 2021, diberi tanda T.T.III-1;
2. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 05 tanggal 12 Juni 2019, diberi tanda T.T.II-2;
3. Fotokopi Perubahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 14 tanggal 6 September 2019, diberi tanda T.T.III-3;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut berupa Fotokopi, yang telah disesuaikan dengan aslinya, dan bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah dilakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 01 September 2023 yang diikuti oleh Para pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 3 Oktober 2023 secara elektronik;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi kompetensi (*exceptie van onbevoegheid*) pengadilan negeri kepanjen tidak berwenang mengadili secara relatif (*actor sequitur forum rei / forum domicili*);
2. Eksepsi nebis in idem atas putusan sela terdahulu;
3. Eksepsi daluwarsa;
4. Penggugat tidak memiliki "*persona standi in judicio*" untuk mengajukan gugatan (*diskualifikasi in persoon*);
5. Gugatan penggugat tidak jelas / kabur (*exceptio obscuur libel*);

6. Penggabungan gugatan yang tidak diperbolehkan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Turut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi kompetensi pengadilan negeri Kepanjen tidak berwenang secara relatif;
2. Eksepsi nebis in idem;
3. Pihak penggugat tidak memiliki *Legal Standing* (*diskualifikasi in persoon*);
4. Pihak penggugat telah salah menggugat pihak dalam perkara ini (*exceptio error in persona*);
5. Eksepsi gugatan penggugat kabur (*obscuur libell)*;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Kuasa Tergugat tersebut Kuasa Penggugat telah menanggapinya dalam replik, yang pada pokoknya menolak dalil-dalil eksepsi dari Tergugat tersebut dan tetap berpegang teguh pada dalil-dalil gugatannya semula;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III mengenai kompetensi relatif Pengadilan Negeri dan Eksepsi Nebis In Idem, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Kpn tanggal 18 Juli 2023 yang pokok pertimbangannya adalah “bahwa domisili Para Tergugat lebih banyak pada wilayah hukum Pengadilan Negeri Kepanjen, sehingga Pengadilan Negeri Kepanjen bewenang mengadili perkara in casu” dan “putusan perkara sebelumnya perkara perdata Nomor 132/Pdt.G/2021/PN Kpn amarnya berbunyi “Menyatakan Pengadilan Negeri Kepanjen tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan Register No. 132/Pdt.G/2021/PN Kpn, dimana putusan ini bukanlah putusan yang bersifat positif seperti yang disyaratkan oleh Pasal 1917 KUHPerdata karena putusan ini baru memeriksa tentang formalitas surat gugatan dari Penggugat belum memeriksa mengenai pokok perkaranya, sehingga perkara ini tidak melekat Gugatan *Ne Bis In Idem*” dan mengenai amarnya berbunyi sebagai berikut:

M E N G A D I L I:

1. Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kepanjen berwenang mengadili perkara *a quo*;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi lainnya sebagai berikut :

Ad.1. Eksepsi Daluwarsa;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I dan Tergugat II pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat daluwarsa dengan alasan Tergugat I telah menguasai obyek sengketa tersebut ± 36 (tiga puluh enam) tahun terhitung sejak tahun 1987 sampai tahun 2021 dan baru di tahun 2021 muncul gugatan awal dari Penggugat, sehingga sesuai ketentuan Pasal 1963 ayat (2) KUHPerdata telah jelas menegaskan bagi siapa yang telah menguasai lebih dari tiga puluh tahun dapat memperoleh hak milik tanpa dipaksa untuk menunjukkan alas, terlebih Tergugat I juga telah dapat menunjukkan dasar perolehan haknya atas obyek sengketa, serta sesuai dengan ketentuan Pasal 1967 KUHPerdata yang menyatakan seseorang tidak dapat lagi melakukan tuntutan hukum setelah lewat waktu daluwarsanya yaitu 30 (tiga puluh) tahun;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II tersebut Kuasa Penggugat telah menanggapinya dalam replik, yang pada pokoknya menolak dalil-dalil eksepsi dari Tergugat tersebut dan tetap berpegang teguh pada dalil-dalil gugatannya semula;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut: bahwa lampau waktu atau daluwarsa/"*verjaring*" diatur dengan tegas dalam Pasal 1967 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang mempunyai arti sebagai sarana atau alat untuk memperoleh sesuatu atau membebaskan dari suatu perikatan. Ketentuan mengenai lamanya waktu sudah diatur secara tegas pula dalam Pasal 1967 KUHPerdata (BW) yang berbunyi: "Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya suatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk";

Menimbang, bahwa selanjutnya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai daluwarsa suatu tuntutan hukum berkaitan dengan hak Kebendaan dan hak perorangan sehingga apakah benar Penggugat dianggap telah melepaskan haknya dan tidak dapat lagi dapat menuntut ganti rugi kepada Tergugat I?

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan menguraikan mengenai pengertian daluwarsa tuntutan hukum menurut Pasal 1967 KUHPerdata meliputi Hak Kebendaan dan Hak Perorangan;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan hak Kebendaan berdasarkan buku II KUHPerdata dapat dibedakan: pertama, hak kebendaan yang

memberikan jaminan atau *zakelijk zekenheidsrecht*, contoh: gadai, hipotek, hak tanggungan, fidusia; Kedua, hak kebendaan yang memberikan kenikmatan atau zakelijk genotsrecht, contoh: hak milik, bezit;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan hak perorangan yaitu Hak relatif (hak nisbi atau hak perorangan/*persoonlijk*), adalah semua hak yang timbul karena adanya hubungan perutangan, sedangkan perutangan tersebut timbul dari perjanjian, undang-undang dan lain-lain. Adanya hak relatif memberikan wewenang kepada seseorang untuk menuntut orang lain untuk berbuat, tidak berbuat atau memberikan sesuatu;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan, apakah Hak Kebendaan Penggugat telah hapus karena daluwarsa?;

Menimbang, bahwa hukum yang mengatur tentang kebendaan di Indonesia adalah mengacu pada Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Sejak berlakukan UUPA tersebut ketentuan tentang buku ke-II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dinyatakan dicabut atau tidak berlaku, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek yang masih berlaku, dan ditegaskan pula UUPA pada dasarnya berasaskan hukum adat;

Menimbang, bahwa oleh karena hukum tanah yang berlaku di Indonesia tidak berdasarkan pada hukum barat yang dilandaskan pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka ketentuan mengenai daluwarsa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1967 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak dapat diterapkan terhadap objek berupa tanah/Hak Kebendaan;

Menimbang, bahwa meskipun ketentuan dalam Pasal 1967 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak dapat diterapkan terhadap objek berupa tanah, namun inti dari Eksepsi Tergugat mendalilkan bahwa Gugatan Penggugat telah daluwarsa, sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih lanjut, apakah lembaga daluwarsa/lampau waktu terdapat dan dikenal dalam hukum tanah yang berdasarkan pada hukum adat;

Menimbang, bahwa menurut Supomo dan Hazairin, hukum adat adalah hukum yang mengatur tingkah laku manusia Indonesia dalam hubungan satu sama lain, baik yang merupakan keseluruhan kelaziman, kebiasaan dan kesusilaan yang benar-benar hidup di masyarakat adat karena dianut dan dipertahankan oleh anggota-anggota masyarakat itu, maupun yang merupakan keseluruhan peraturan yang mengenai sanksi atas pelanggaran dan yang

ditetapkan dalam keputusan-keputusan para penguasa adat, sehingga salah satu ciri hukum adat adalah tidak tertulis atau tidak ter kodifikasi;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu ciri hukum adat adalah tidak tertulis atau tidak ter kodifikasi, namun dalam hukum positif di Indonesia, hukum adat mendapat legalitas untuk diterapkan, dan ketentuan berlakunya hukum adat tersebut secara jelas mendapat tempat dalam Pasal 5 ayat (1) dan Pasal 50 ayat (1) Undang-undang RI Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyebutkan bahwa Hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat, dan secara jelas pula disebutkan bahwa putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili;

Menimbang, bahwa ketentuan dalam Pasal 5 ayat (1) dan Pasal 50 ayat (1) Undang-undang RI Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman sebagaimana tersebut di atas, memberikan tempat bagi berlakunya hukum adat dalam sistem hukum positif di Indonesia, dan dalam sistem peradilan, hukum adat termanifestasi dalam putusan-putusan hakim yang terdahulu yang secara konsisten diikuti oleh hakim-hakim selanjutnya;

Menimbang, bahwa meskipun sistem hukum di Indonesia adalah bercorak Eropa Kontinental yang bersifat "*persuasive precedent*" sehingga Hakim tidak terikat terhadap putusan hakim yang terdahulu, namun dalam mengikuti hukum adat, Yurisprudensi merupakan sumber hukum yang bersifat mengikat / *Binding Precedent*;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan, apakah lembaga daluwarsa terdapat dalam hukum tanah yang berdasarkan pada hukum adat, maka Majelis Hakim mendasarkan pada Yurisprudensi sebagai berikut:

- Yurisprudensi Putusan MA tanggal 24-9-1958. No. 329K/Sip/1957 "Orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut (*rechtsverwerking*)";
- Yurisprudensi Putusan MA tanggal 9-12-1975 No. 295K/Sip/1973 "….mereka telah membiarkannya berlalu sampai tidak kurang dari 20 tahun semasa hidupnya Daeng Patappu tersebut, suatu masa yang cukup lama sehingga mereka dapat dianggap telah meninggalkan haknya";
- Yurisprudensi Putusan MA tanggal 29-1-1976 No. 783K/Sip/1973 "Seandainya memang Penggugat terbanding tidak berhak atas tanah

tersebut, kenyataan bahwa Tergugat-Tergugat sampai sekian lama (27 tahun) menunggu untuk menuntut pengembalian tanah tersebut menimbulkan anggapan hukum bahwa mereka telah melepaskan hak mereka (*rechtsverwerking*)". "pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung Penggugat Terbanding yang telah menduduki tanah tersebut untuk waktu yang lama, tanpa gangguan dan bertindak sebagai pemilik yang jujur (*rechtshebende to goeder trouw*) harus dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan yurisprudensi tersebut berbeda lampau waktu daluwarsa/ "*verjaring*" yang terdapat Pasal 1967 Kitab Undang-undang Hukum Perdata berbeda dengan Lembaga bernama "*rechtsverwerking*" yang merupakan suatu prinsip/asas dalam Hukum Agraria (yang berasal dari hukum adat) yang menyatakan bahwa seorang pemilik tanah yang meninggalkan tanahnya terlantar dalam waktu tertentu dan membiarkan orang lain menduduki dan mengambil manfaat akan menyebabkan pemilik semula kehilangan hak atas tanahnya, dan sebaliknya pihak yang menduduki atau menguasai tanah selama waktu tertentu tersebut mempunyai kedudukan yang kuat dan berhak atas tanah tersebut. *Rechtsverwerking* sebagaimana dimaksud dalam yurisprudensi di atas tidak diatur dalam KUHPerdata, tapi merupakan lembaga yang berasal dari hukum adat, sehingga mengenai lamanya waktu lampau tidak ada ketentuannya secara tegas tetapi dikaitkan dengan kewajaran, kepatutan dan kondisi daerah tertentu serta dalam konteks suatu perkara tertentu pula;

Menimbang, bahwa mengenai apakah Penggugat harus dinyatakan telah melepaskan hak atas tanahnya (*Rechtsverwerking)*, Majelis Hakim akan berpedoman terhadap dalil pokok gugatan Penggugat yaitu pada petitum angka dua yang meminta kepada Majelis Hakim supaya "*Menyatakan akta Jual beli Nomor 159/PPAT-Pks/X/1987 dan semua produk hukum atau akta-akta turunannya tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum*", dengan alasan adanya keraguan pada keaslian keterangan dan kebenaran adanya akta tersebut dikarenakan hubungan hukum antara orang tua Penggugat dan Tergugat I sebenarnya adalah sewa menyewa yang terjadi Tahun 1987 antara orang tua dari Penggugat yang bernama "Tiamah" dengan orang yang bernama "Suadi" yang tidak lain adalah ayah kandung dari Tergugat I, oleh karena itu Majelis Hakim menilai bahwa tuntutan Penggugat kepada Tergugat I karena adanya itikad yang tidak baik atas penguasaan objek sengketa dari Tergugat I, oleh karena itu dalam rangka menegakkan hukum dan keadilan, Majelis Hakim mengesampingkan lamanya waktu penguasaan objek sengketa oleh Tergugat I

dan memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya, maka dari itu terhadap eksepsi Tergugat I harus ditolak;

Ad.2. Eksepsi *Legal Standing* (*Diskualifikasi In Persoon*);

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I dan Tergugat II pada pokoknya menyatakan bahwa dalam perkara a quo Penggugat menerangkan bertindak selaku "pemilik" yang sah atas objek sengketa sebagaimana tertuang dalam Posita Poin ke-1 halaman 5. Padahal faktanya, Penggugat tidak memiliki legal standing dan kapasitas untuk mengajukan gugatan a quo karena tanah yang dipersoalkan dalam perkara *a quo* terbukti bukan tanah milik Penggugat sebagaimana tertuang pada halaman 39 Putusan Perkara Perdata Nomor: 68/Pdt.G/2020/PN.Kpn PENGGUGAT (Asmiati) dengan sangat jelas telah menyebutkan : "Saksi Asmiati, Saksi Sriatun dan Saksi Widiya Dewi Anjaningrum yang kesemuanya sama menerangkan kalau tanah yang menjadi objek jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi I / Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II adalah milik dari orang tua Saksi Asmiati dan Saksi Sriatun";

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II pada pokoknya menyatakan bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat mempersoalkan produk akta notaril yang dibuat oleh Turut Tergugat III sebagaimana Petitum Nomor 4, padahal jika dicermati secara seksama Penggugat Bukanlah Pihak yang terlibat secara langsung tertulis nama dan kapasitasnya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 12 Juni 2019 dan Akta Perubahannya No. 14 tanggal 6 September 2019. Sehingga, berdasarkan dalil petitum Penggugat No. 4 tersebut sudah cukup membuktikan Penggugat tidak memiliki hak untuk mempersoalkan keabsahan dari kedua akta notaril yang dibuat oleh Turut Tergugat IV selaku pejabat yang diberi kewenangan oleh hukum, dan telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II tersebut Kuasa Penggugat telah menanggapinya dalam replik, yang pada pokoknya menolak dalil-dalil eksepsi dari Tergugat tersebut dan tetap berpegang teguh pada dalil-dalil gugatannya semula;

Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi Tergugat I yang menyatakan tanah objek sengketa bukan milik Penggugat tersebut telah masuk dalam materi pokok perkara, sehingga harus dinyatakan ditolak, kemudian terhadap eksepsi Turut Tergugat III yang menyatakan bahwa Penggugat bukanlah pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 12 Juni 2019 dan Akta Perubahannya No. 14 tanggal 6 September 2019, Majelis Hakim berpendapat

bahwa yang menjadi pokok gugatan Penggugat adalah adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sehingga meskipun Penggugat bukanlah pihak dalam perjanjian *aquo,* Penggugat tetap dapat mengajukan gugatan *aquo* dengan mendasarkan pada alasan bahwa perjanjian *aquo* telah membawa dampak kerugian bagi Penggugat sebagaimana gugatan Penggugat, oleh karena itu terhadap eksepsi Turut Tergugat III tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Ad.3. Eksepsi gugatan penggugat tidak jelas / kabur (*exceptio obscuur libel*);

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II pada pokoknya menyatakan bahwa *dalam* perkara ini justru Penggugat mengaku sebagai pemilik dari obyek sengketa, padahal selama ini Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat, karena Tergugat I telah membeli obyek sengketa dari seseorang yang bernama B. ASMI TIAMAH (Orang tua PENGGUGAT) sejak tahun 1987, selain itu gugatan a quo diajukan oleh Penggugat sudah lebih dari 36 (tiga puluh enam) tahun lamanya Tergugat I menguasai dan mengelola tanah milik Tergugat I yang mana selama ini tidak ada gangguan dari pihak mana pun;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III pada pokoknya menyatakan Penggugat tidak jelas dalam mengajukan gugatan ini dikarenakan Penggugat menuntut tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum suatu Akta Jual Beli Nomor 159/PPAT-Pks/X/1987 yang di dalamnya melibatkan pihak – pihak yang tidak ada sangkut pautnya dengan Turut Tergugat III, mempersoalkan sesuatu hal yang Turut Tergugat III tidak tahu menahu tentangnya, dan sekaligus menuntut tidak sah dan batal demi hukum Perjanjian Jual Beli Nomor 5 tertanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Perubahan Nomor 14 tertanggal 6 September 2019, padahal Penggugat bukanlah pihak dalam Perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II tersebut Kuasa Penggugat telah menanggapinya dalam replik, yang pada pokoknya menolak dalil-dalil eksepsi dari Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II tersebut dan tetap berpegang teguh pada dalil-dalil gugatannya semula;

Menimbang, bahwa mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dan mengenai pengakuan Penggugat sebagai pemilik objek sengketa harus dibuktikan dalam pemeriksaan pokok perkara, sehingga terhadap eksepsi yang demikian telah masuk dalam materi pokok perkara dan harus ditolak, kemudian terhadap alasan eksepsi Turut Tergugat III

yang pada pokoknya sama seperti alasan eksepsi Turut Tergugat III mengenai Eksepsi Legal Standing **(***Diskualifikasi In Persoon)* dan Majelis Hakim telah mempertimbangkan pada pertimbangan eksepsi kedua tersebut di atas sehingga terhadap eksepsi ini harus ditolak;

Ad.4. Eksepsi Penggabungan Gugatan Yang Tidak Diperbolehkan;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II pada pokoknya menyatakan bahwa antara Tergugat I dan Tergugat II dengan pihak Tergugat III (HERI RIWAYANTO) sebelumnya sudah ada perkara yang sudah diperiksa perkaranya dan diputus oleh Pengadilan Negeri Kepanjen sebagaimana perkara Nomor: 68/Pdt.G/2020/PN.Kpn yang amar putusannya menyatakan gugatan tidak diterima (Niet Onvantkelijk Verklaard), selanjutnya setelah perkara tersebut diputus, muncul nama baru yakni Asmiati (Penggugat) yang di dalam perkara sebelumnya telah mengungkapkan fakta di depan persidangan dan di bawah sumpah yang menyatakan bahwa Asmiati (Penggugat) adalah anak dari B. ASMI TIAMAH dan obyek sengketa tersebut di atas merupakan milik orang tua dari Penggugat sehingga telah cukup mengindikasikan adanya dugaan itikad tidak baik dalam pengajuan gugatan a quo yang berakar dari persoalan sebelumnya dengan pihak Tergugat III (Heri Riwayanto) yang saat ini dicampur baurkan dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II tersebut Kuasa Penggugat telah menanggapinya dalam replik, yang pada pokoknya menolak dalil-dalil eksepsi dari Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II tersebut dan tetap berpegang teguh pada dalil-dalil gugatannya semula;

Menimbang, bahwa mengenai alasan Tergugat I dan Tergugat II tersebut harus dibuktikan dalam pemeriksaan materi pokok perkara, sehingga terhadap eksepsi yang demikian harus ditolak;

Ad.5. Eksepsi Pihak Penggugat Telah Salah Menggugat Pihak Dalam Perkara Ini (*Exceptio Error In Persona*);

Menimbang, bahwa Penggugat telah salah menggugat Turut Tergugat III dengan alasan perbuatan Turut Tergugat III yang bertindak berdasarkan permintaan Tergugat III dengan Tergugat I bersama Tergugat II yang telah bersepakat untuk membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Nomor: 05, tanggal 12 Juni 2019 *jo.* Perubahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Nomor 14, tanggal 06 September 2019 adalah benar secara hukum;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II tersebut Kuasa Penggugat telah menanggapinya dalam replik, yang pada

pokoknya menolak dalil-dalil eksepsi dari Tergugat tersebut dan tetap berpegang teguh pada dalil-dalil gugatannya semula;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menentukan siapa-siapa yang hendak digugat adalah merupakan hak dari Penggugat, sehingga eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah supaya Majelis Hakim menyatakan bahwa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum *(Onrechmatigedaad)* dan menyatakan Penggugat adalah pemilik objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut;

1. Sebidang tanah yang terletak di Kabupaten Malang Kecamatan Pakis Desa Saptorenggo seluas ±7.670 M2 dengan nomor Letter C 812 atas nama B.ASMI (Penggugat), persil nomor 5 d. II blok 6 dengan batas – batas sebagaimana berikut :

   Utara : Tanah milik Solikin
   Timur : Tanah milik TNI-AU
   Selatan : Tanah Milik Sudjani
   Barat : Jalan Desa;

Untuk selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat ada yang disangkal oleh Para Tergugat, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut di atas, begitu pula sebaliknya Para Tergugat berkewajiban juga untuk membuktikan dalil-dalil jawaban/sangkalannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-20 dan saksi-saksi yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah, yaitu 1. Suroso Haditrisno, dan 2. Suriyanto;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II untuk menguatkan dalil jawaban/sangkalannya telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat T.I-T.II-1 sampai dengan T.I-T.II-7 dan P.R.I-P.R.II-1 sampai dengan P.R.I-P.R.II-5 dan saksi-saksi yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah, yaitu Agus Supranoto dan Karis;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III untuk menguatkan dalil jawaban/sangkalannya telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat T.T.III-1 sampai dengan T.T.III-3;

Mennimbang, bahwa dalam perkara *a quo* Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan saja;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat di persidangan maka yang menjadi permasalahan pokok dalam perkara ini dapat dirumuskan dalam pertanyaan yuridis sebagai berikut:

1. **Apakah benar Penggugat tidak pernah menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana akta Jual beli Nomor 159/PPAT-Pks/X/1987 tanggal 02 Oktober 1987?**
2. **Apakah penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum?**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pertanyaan yuridis tersebut sebagai berikut:

A.d.1. Apakah benar Penggugat tidak pernah menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat sebagaimana akta Jual beli Nomor 159/PPAT-Pks/X/1987 tanggal 02 Oktober 1987?

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam positanya nomor 5 (lima) dan 6 (enam) menyatakan pada pokoknya Penggugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)/dahulu PPAT Kecamatan Pakis sesuai Akta Jual Beli nomor 159/PPAT-PKs/X1987 tertanggal 2 Oktober 1987 dan di dalam akta *a quo* terdapat banyak kejanggalan;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi pokok perbuatan Tergugat I adalah mengenai keabsahan Akta Jual Beli nomor 159/PPAT-PKs/X1987 tertanggal 2 Oktober 1987, dalam mempertimbangkan pertanyaan yuridis, Majelis Hakim juga berpedoman terhadap ketentuan mengenai syarat sahnya perjanjian dan segala sesuatu yang berkaitan dengan perjanjian;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, ada empat syarat yang diperlukan agar suatu perjanjian dapat dikatakan sah secara hukum, yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu; dan
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Menimbang, bahwa Pasal 1457 KUHPerdata, menyatakan bahwa perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertanyaan yuridis tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu alas hak kepemilikan Tergugat I terhadap objek sengketa *a quo* yaitu akta Jual beli Nomor 159/PPAT-Pks/X/1987 tanggal 02 Oktober 1987;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II di dalam posita jawabannya angka 10 (sepuluh) yang pada pokoknya Tergugat I adalah pemilik yang sah Objek Sengketa yang diperoleh berdasarkan jual beli sebagaimana Akta Jual Beli No. 159/PPAT-Pks/X/1987, antara B. Asmi Tiamah/Penjual (*pada posita jawaban angka 12 dua belas, ditegaskan B. Asmi Tiamah adalah ibu Penggugat*) dengan Rudi Suwendro Suadi/Pembeli (Tergugat I) pada tahun 1987 dan sejak saat itu hingga saat ini objek bidang tanah dimiliki, dikuasai dan dikelola oleh Tergugat I tanpa ada gangguan dan pihak yang berkeberatan, kemudian pada posita jawaban angka 11 (sebelas), Tergugat I dan Tergugat II menyatakan Tergugat I memperoleh tanah tersebut dari pemberian ayah Tergugat I, dimana orang tua Tergugat I telah membeli dari seseorang yang bernama Sdri. B. Asmi Tiamah pada tahun 1987;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka dasar Tergugat I menghaki objek sengketa adalah Akta Jual Beli No. 159/PPAT-Pks/X/1987 antara B. Asmi Tiamah sebagai penjual dan Rudy Suwendro Suadi sebagai Pembeli, tertanggal 02 Oktober 1987 hal tersebut sesuai dengan bukti P-4 dan T.I-T.ll-1;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti surat Penggugat tertanda P-11 berupa buku letter C nomor 812, tertulis nama pemilik atas objek sengketa adalah “B. Asmi” dan bukti surat tertanda P-9 berupa Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 593/51/35.07.18.2012/2021 yang berisi permohonan IPTU Afrizal Akbar Haris, S.Tr.K dengan keterangan riwayat tanah:

1. Sejak tahun 1960 tertulis atas nama B.ASMI dengan luas ± 7.670 M^2;
2. Tahun 1987 tanah tersebut dijual kepada Rudi Suwendro Bin Suadi seluas ± 7.670 M^2 dengan buku letter C No. 1967;

Maka dapat disimpulkan bahwa benar semula objek pemilik atas objek sengketa adalah milik B. Asmi;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah benar orang tua Penggugat bernama B. Asmi Tiamah/Penggugat sendiri telah mengalihkan tanah objek sengketa kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa para pihak dalam Akta Jual Beli No. 159/PPAT-Pks/X/1987 (*vide* bukti P-4 dan T.I-T.ll-1) adalah antara B. Asmi Tiamah sebagai penjual dan Rudy Suwendro Suadi sebagai pembeli;

Menimbang, bahwa dalam posita jawaban Tergugat I dan Tergugat II atas pokok pokok perkara angka 12 (dua belas) yang pada pokoknya Tergugat I dan Tergugat II menjelaskan bahwa B. Asmi Timah adalah ibu dari Penggugat Asmiati;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa nama ibunya bukan B. Asmi Tiamah melainkan Tiamah. Hal tersebut sesuai bukti surat P-1 berupa Kutipan Akta Kelahiran Nomor 3507-LT-03032021-0119 yang menerangkan telah lahir seorang anak bernama “Asmiati” dari ayah bernama Sarpun dan Ibu “Tiamah”, bukti surat P-3 berupa Kartu Keluarga Nomor 3507180107050109 tertulis nama Penggugat bernama “Asmiati” dan orang tua/ibu dari Penggugat adalah “Tiamah”, Bukti P-11 berupa Salinan Surat Keterangan Kematian Nomor 474/969/35.07.18.2013/2021 atas nama “Tiamah” yang ditandatangani oleh Kepala Desa Asrikaton tanggal 25 Mei 2021, maka orang tua Penggugat yang benar adalah bernama “Tiamah”;

Menimbang, bahwa sedangkan Penggugat sendiri sebagaimana bukti surat P-2 berupa Nomor Identitas Kependudukan (NIK) nomor 3507184101480039, bernama “Asmiati” dan identitas Penggugat lainnya pada bukti tertanda P-1 berupa Kutipan Akta Kelahiran yang menerangkan telah lahir seorang anak bernama “Asmiati” dan bukti surat P-3 berupa Kartu Keluarga Nomor 3507180107050109 tertulis nama Penggugat bernama “Asmiati”, dengan demikian maka nama Penggugat yang benar adalah “Asmiati”;

Menimbang, bahwa mengenai identitas Penggugat dan ibu Penggugat diterangkan dalam bukti surat P-12 berupa Surat Keterangan Suroso Haditrisno tanggal 7 September 2022 selaku Ketua RW 01 yang menerangkan sebagai berikut:

1. Dahulu jauh sebelum tahun 1987 Asmiati atau yang akrab dipanggil dengan sebutan Asmi adalah anak dari Ibu Tiamah (Almh) Penduduk Desa Saptorenggo Kecamatan Pakis Kabupaten Malang;

2. Selama bertempat tinggal di Desa Saptorenggo Asmiati biasa disebut dengan panggilan Asmi (Asmiati dan Asmi adalah satu orang yang sama);
3. Sejak sebelum tahun 1987 hingga setelahnya, tidak ada satupun penduduk/Warga yang Bernama Asmi Tiamah, yang ada hanya Asmiati alias Asmi anak dari Ibu Tiamah (Almh);

dan Bukti surat tertanda P-17 berupa Surat Keterangan Desa Asrikaton nomor: 470/1660/35.07.18.2013/2023 tanggal 6 September 2023, yang pada pokoknya menyatakan "Asmiati" sebagaimana pada identitas Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga dan "B. Asmi" sebagaimana pada surat keterangan Riwayat Tanah adalah "SATU ORANG YANG SAMA";

Menimbang, bahwa sebagaimana keterangan saksi Suriyanto bahwa "Bahwa Tiamah adalah ibu dari Asmiati, dan Asmiati dengan Asmi adalah satu orang yang sama" dan saksi SUROSO yang menerangkan bahwa "Bahwa nama ibu Asmiati adalah Tiamah suaminya bernama Pak Sarpun dan Bu Tiamah mempunyai anak bernama Sriatun dan Asmi";

Menimbang, bahwa dengan demikian maka, orang tua Penggugat tidak bernama B. Asmi Tiamah sebagaimana tercantum dalam identitas para pihak pada bukti P-4 dan T.I-T.ll-1 berupa Akta Jual Beli No. 159/PPAT-Pks/X/1987;

Menimbang, bahwa di samping nama tersebut bukan nama orang tua Penggugat, alamat yang tercantum pada Akta Jual Beli *a quo* tidak sesuai dengan alamat Penggugat dan Ibu Penggugat yang sebenarnya, pada Akta Jual Beli *a quo* tertulis beralamat Desa Saptorenggo RT 06/RW 01 Kecamatan Pakis, Kabupaten Dati II Malang. Sesuai dengan surat pernyataan Ketua Rukun Warga (RW 01) pada bukti P-5, bahwa wilayah RW 01 Desa Saptorenggo Kecamatan Pakis Kabupaten Malang terbagi menjadi 4 (empat) wilayah RT. Yaitu RT. 01, RT. 02, RT. 03 dan RT. 04, dengan demikian maka alamat pada Akta *a quo* tersebut tidak benar karena pada wilayah RW. 01 tidak terdapat wilayah RT.06;

Menimbang, bahwa apabila benar orang tua Penggugat yang telah mengalihkan objek sengketa kepada Tergugat I, usia orang tua Penggugat harusnya pada saat perjanjian tersebut dibuat tanggal 2 Oktober 1987 berusia 75 (tujuh puluh lima) tahun karena sesuai dengan Bukti P-11 berupa Salinan Surat Keterangan Kematian Nomor 474/969/35.07.18.2013/2021 atas nama "Tiamah" yang meninggal pada tanggal 18 Mei 1993 telah berusia 81 (delapan puluh satu) tahun, demikian pula apabila Penggugat adalah pihak dalam perjanjian tersebut, usia Penggugat yang tercantum pada Akta *a quo,* juga tidak sesuai dengan identitas Penggugat yang sesungguhnya, pada akta bertuliskan berumur 62 (enam puluh dua) Tahun, sementara sesuai dengan identitas Penggugat lahir

tanggal 01 Januari tahun 1948 atau pada saat perjanjian tersebut dibuat berusia 39 (tiga puluh sembilan) Tahun (vide P-1, P-2 dan P-3);

Menimbang, bahwa demikian pula dengan usia Pembeli yaitu Tergugat I pada saat perjanjian tersebut dibuat pada tanggal 2 Oktober 1987 (vide bukti P-4) tertulis berusia 20 (dua puluh), tetapi berdasarkan bukti P-6 berupa Kartu identitas kependudukan nomor 3573011907720003 dan Kartu Keluarga nomor 3573011007090021 yang menerangkan Tergugat I lahir di malang tanggal 19 Juli 1972 dan bukti P-6 tersebut dikuatkan dengan bukti P-20 berupa Surat Informasi Data Kependudukan dari kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Malang yang menerangkan perihal Permohonan Informasi Data Kependudukan dengan No. Nik. 3573011907720003 atas nama Rudi Suwendro, S.T., sesuai dengan Sistem Database Kependudukan maka dapat kami sampaikan bahwa data tersebut di atas betul TERCATAT sesuai dengan fotocopi yang dilampirkan, jika bukti P-4 dikaitkan dengan bukti P-6 dan P-20 usia Terrgugat I pada saat melakukan jual beli tersebut belum cakap melakukan perbuatan hukum karena masih berusia 15 (lima belas) tahun;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas di mana Tergugat mendasarkan alas hak kepemilikan atas objek sengketa adalah jual beli antara B. Asmi Tiamah dengan Tergugat I dan B. Asmi Tiamah yang dimaksud oleh Tergugat I dalam akta jual beli tersebut adalah ibu dari Penggugat sedangkan ibu dari Penggugat bukan bernama B. Asmi Tiamah melainkan bernama Tiamah, maka data identitas pihak penjual dalam akta jual beli tersebut tidak sesuai dengan sebenarnya. Ketidak sesuaian tersebut juga terdapat pada data identitas pembeli pada nama dan usia pembeli yaitu Tergugat I Rudi Suwendro dan bukan Rudi Suwendro Suadi dan Tergugat I pada saat dibuatkan akta jual beli tersebut belum cakap hukum karena berusia 15 (lima belas) tahun. Bahwa oleh karena data pada akta jual beli tersebut tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya, maka akta jual beli tersebut cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Menimbang, bahwa hal tersebut juga bersesuaian dengan dalil posita jawaban Tergugat I dan Tergugat II angka 12 (dua belas) di mana Tergugat I mendalilkan memperoleh objek sengketa dari ayah Tergugat I yang membeli dari B. Asmi Tiamah dan bukan Tergugat I membeli langsung dari B. Asmi Tiamah yang sudah tentu bertentangan dengan akta jual beli tersebut itu sendiri. Bahwa bila ayah Tergugat I yang bernama Suadi yang melakukan jual beli dengan B. Asmi Tiamah, maka tidak cocok dengan usia pembeli Rudi Suwendro Suadi yang

tercatat saat itu berumur 20 (dua puluh) tahun. Dengan demikian akta Jual beli Nomor 159/PPAT-Pks/X/1987 tanggal 02 Oktober mengandung cacat hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena akta Jual beli Nomor 159/PPAT-Pks/X/1987 tanggal 02 Oktober 1987 cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat maka adalah benar Penggugat tidak pernah menjual objek sengketa kepada Tergugat I ataupun orang tua Tergugat I. Hal ini terbuktikan hingga kini pada leter C sesuai bukti surat P-9, objek sengketa masih tercantum kepemilikan atas nama B. Asmi yaitu Penggugat dan tidak ditemukan arsip akta jual beli tersebut pada Kantor Kecamatan Pakis (vide bukti P-5);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat dapat membuktikan dalil gugatan Penggugat sebagaimana posita gugatan Penggugat angka 13 (tiga belas) yaitu Penggugat tidak pernah menjual objek sengketa kepada Tergugat I dan Tergugat II;

A.d. 2. Apakah penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyebutkan bahwa:

> “Setiap perbuatan melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian.”

Menimbang, bahwa dasar penguasaan Tergugat I dan Tergugat II yang merupakan istri dari Tergugat I terhadap objek sengketa adalah Akta Jual Beli No. 159/PPAT-Pks/X/1987 tanggal 02 Oktober 1987 (vide bukti P-4), telah dipertimbangkan dalam pertanyaan yuridis pertama yaitu Majelis Hakim memperoleh kesimpulan bahwa tidak ada peralihan hak atas objek sengketa milik Penggugat baik yang dilakukan oleh Penggugat maupun oleh orang tua Penggugat kepada Tergugat I maupun orang tua Tergugat I oleh karena itu terhadap Akta Jual Beli *a quo* haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, kesimpulan tersebut diperkuat dengan adanya bukti surat P-5 berupa Surat keterangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Pakis Kabupaten Malang yang menyatakan “Sehubungan permintaan saudara tersebut kami sebagai PPATS Kecamatan Pakis yang saat ini bertugas telah berupaya melakukan pencarian arsip tersebut akan tetapi tidak kami temukan semua arsip pada tahun 1987. Demikian kami sampaikan untuk menjadi maklum dan kami sampaikan terima kasih.”;

Menimbang, bahwa oleh karena dasar Tergugat I menghaki tanah objek sengketa adalah akta Jual beli Nomor 159/PPAT-Pks/X/1987 tanggal 02 Oktober 1987 sedangkan akta jual beli tersebut cacat huku dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan senyatanya Tergugat I dan Tergugat II masih menguasai dan mendalilkan memiliki tanah objek sengketa tanpa alas hak adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya bahwa Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menguasai objek sengketa yang didasarkan pada Akta Jual Beli *a quo* adalah perbuatan melawan hukum dan terhadap Akta Jual Beli *a quo* harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim wajib pula untuk menguji kebenaran dalil sangkalan, apakah dalil sangkalan tersebut dapat mematahkan kebenaran dalil gugatan Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang diajukan para Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat tertanda T.I-T.II-1 berupa Akta Jual Beli No. 159/PPAT-Pks/X/1987 antara B. ASMI TIAMAH sebagai penjual dan RUDY SUWENDRO SUADI/Tergugat I sebagai Pembeli dan bukti tertanda bukti T.I-T.II-2 berupa Surat Keterangan Kepala Desa Saptorenggo tanggal 2 Oktober 1987 yang pada pokoknya menerangkan tanah bekas hak milik tersebut dalam petok D. Nomor 812 Kohir No. – Persil No. 5 Jeni dan Kelas d.II luas seluruhnya 7.670 M2 terletak di desa jalan Raya Tumpang-Malang merupakan tanah perumahan/pertanian berbatasan sebelah:

Utara : Tanahnya Solikin;
Selatan : Tanahnya Sudjani;
Timur : Tanah TNI AU
Barat : Jalan Desa

Desa Saptorenggo Kecamatan Pakis Kabupaten Malang benar-benar milik B. Asmi Tiamah, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Tani, alamat Desa Saptorenggo, RT.06/RW.01 Kecamatan Pakis, Kabupaten Dati II Malang, Bukti Surat tertanda T.I-T.II-3 berupa Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan IPEDA Sektor Pedesaan dan Sektor Perkotaan, nomor 1969 dengan nama Rudy Suwendro Bin Suadi;

Menimbang, bahwa terkait dengan bukti surat T.I-T.II-1 berupa Akta Jual Beli *a quo*, Majelis Hakim telah mempertimbangkan dengan lengkap pada pertimbangan bukti surat yang sama dengan Penggugat yaitu bukti surat P-4 untuk itu harus dikesampingkan, kemudian mengenai bukti surat T.I-T.II-2 dikaitkan dengan bukti surat P-11 berupa buku letter C nomor 812, tertulis nama pemilik atas objek sengketa adalah “B. Asmi” dan bukti surat tertanda P-9 berupa Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 593/51/35.07.18.2012/2021, Majelis Hakim menilai bahwa surat bukti surat T.I-T.II-2 tidak sesuai dengan bukti surat P-11 dimana pemilik objek sengketa adalah “B. Asmi” bukan “B. Asmi Tiamah”, sehingga surat keterangan yang dibuat kepala desa Saptorenggo dan turunannya akibat peralihan objek sengketa bukti surat T.I-T.II-3 adalah tidak berdasar dan harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen perkara nomor 68/Pdt.G/2020/PN KPN tanggal 21 Oktober 2020 diberi tanda T .I-T.II-4, Salinan Putusan Pengadilan Negeri Malang perkara nomor 335/Pdt.G/2021/PN KPN tanggal 19 Januari 2023 diberi tanda T.I-T.II-5, Surat setoran pajak daerah tahun 2019 diberi tanda T.I-T.II-6a, Surat setoran pajak daerah tahun 2020 diberi tanda T.I-T.II-6b, Surat setoran pajak daerah tahun 2021 diberi tanda T.I-T.II-6c, Surat setoran pajak daerah tahun 2022 diberi tanda T.I-T.II-6d, Surat setoran pajak daerah tahun 2023 diberi tanda T.I-T.II-6e dan Kliping foto Tergugat I tahun 1990-2000 diberi tanda T.I –T.II-7, terhadap bukti tersebut tidak dapat mematahkan dalil pokok gugatan Penggugat sehingga terhadap bukti tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, terhadap dalil Tergugat I dan Tergugat II nomor 10 (sepuluh) yang juga telah dikuatkan berdasarkan keterangan saksi-saksi Tergugat I dan Tergugat II atas nama Agus Supranoto dan Karis yang pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat I telah memperoleh objek sengketa berdasarkan Jual Beli sesuai Akta Jual Beli a quo dari B. Asmi Tiamah yang disebut orang tua Penggugat, meskipun dalil tersebut juga telah bertentangan dengan dalil jawaban angka 11 (sebelas) dimana Tergugat I dan Tergugat II menyatakan Tergugat I memperoleh tanah tersebut dari pemberian ayah Tergugat I, Majelis Hakim berpendapat bahwa kedua dalil tersebut tidak berdasar secara hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Turut Tergugat III yang menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Turut Tergugat III, sebagaimana gugatan Penggugat bahwa Turut Tergugat III dalam kapasitas diminta untuk tunduk terhadap keputusan ini, oleh karena setiap produk hukum

yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat III haruslah tunduk terhadap keputusan ini, dan sebagaimana bukti Turut Tergugat III berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 05 tanggal 12 Juni 2019, diberi tanda T.T.III-2 dan Perubahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 14 tanggal 6 September 2019, diberi tanda T.T.III-3, sebagai produk hukum setelah adanya/lahirnya Akta Jual Beli *a quo*, dan terhadap Akta Jual Beli telah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, maka terhadap bukti T.TIII-2 dan T.TIII-3 harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat pula;

Menimbang, bahwa oleh karena di satu sisi Penggugat mampu mempertahankan dalil gugatannya namun dilain sisi Para Tergugat tidak dapat mempertahankan dalil bantahannya dan oleh karena tidak ada lagi alat bukti yang akan dibahas dan relevan untuk dipertimbangkan, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah petitum Penggugat patut untuk dikabulkan atau tidak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum gugatan angka satu**, hal ini dapat dikabulkan apabila seluruh petitum Penggugat dikabulkan, namun untuk sementara petitum angka satu dikesampingkan terlebih dahulu dan akan dipertimbangkan kemudian;

Menimbang, bahwa dalam **petitum gugatan angka dua** pada pokoknya supaya Majelis Hakim menyatakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatigedaad);

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan pada pertanyaan yuridis tersebut di atas, Penggugat telah berhasil membuktikan pokok perkaranya bahwa tidak pernah ada peralihan hak atas objek sengketa oleh Penggugat kepada Para Tergugat maka penguasaan objek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah melawan hukum, pun demikian tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang mengalihkan objek sengketa kepada Tergugat III melalui Turut Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu terhadap petitum angka dua Penggugat berasalan hukum dan harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam **petitum gugatan angka tiga** pada pokoknya supaya Majelis Hakim menyatakan akta Jual beli Nomor 159/PPAT-Pks/X/1987 dan semua produk hukum atau akta-akta turunannya tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan pada pertanyaan yuridis tersebut di atas, bahwa akta Jual beli Nomor 159/PPAT-Pks/X/1987 atas objek

sengketa telah memiliki kesalahan pada identitas para pihak yang memiliki konsekuensi terhadap objek jual beli, maka terhadap akta Jual beli Nomor 159/PPAT-Pks/X/1987 harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, pun demikian dengan produk hukum turunannya harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, dengan terhadap petitum angka tiga Penggugat berasalan hukum dan harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam **petitum gugatan angka empat** pada pokoknya supaya Majelis Hakim menyatakan Perjanjian Jual beli Nomor 5 Tertanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Perubahan Nomor 14 tertanggal 6 September 2019 yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III di hadapan Turut Tergugat III serta semua produk hukum atau akta-akta turunannya tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan pada petitum angka tiga, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 05 tanggal 12 Juni 2019 (vide bukti T.T.III-2) dan Perubahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 14 tanggal 6 September 2019 (vide bukti T.T.III-3), merupakan produk turunan dari akta Jual beli Nomor 159/PPAT-Pks/X/1987, oleh karena itu terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 05 tanggal 12 Juni 2019 dan Perubahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 14 tanggal 6 September 2019, haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan terhadap petitum angka empat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam **petitum gugatan angka lima** pada pokoknya supaya Majelis Hakim menyatakan Penggugat adalah Pemilik atas Sah sebidang tanah yang terletak di Kabupaten Malang Kecamatan Pakis Desa Saptorenggo seluas ±7.670 M2 dengan nomor Letter C 812 atas nama B. ASMI (Penggugat), persil nomor 5 d.II blok 6 dengan batas – batas sebagaimana berikut :

Utara : Tanah milik Solikin
Timur : Tanah milik TNI-AU
Selatan : Tanah Milik Sudjani
Barat : Jalan Desa

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan pada pertanyaan yuridis tersebut di atas, bahwa terhadap objek sengketa belum atau tidak dilakukan peralihan hak oleh Penggugat termasuk kepada Tergugat I pun demikian Tergugat I tidak dapat membuktikan alas hak penguasaan atas objek sengketa, maka terhadap objek sengketa masih hak milik Penggugat, oleh karena terhadap

petitum angka lima dikabulkan dengan perbaikan redaksional sebagaimana amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa dalam **petitum gugatan angka enam** pada pokoknya supaya Majelis Hakim menyatakan Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang menguasai obyek sengketa yakni sebidang tanah yang terletak di Kabupaten Malang Kecamatan Pakis Desa Saptorenggo seluas ±7.670 M2 dengan nomor Letter C 812 atas nama B.ASMI (Penggugat), persil nomor 5 d.II blok 6 dengan batas – batas sebagaimana berikut:

Utara : Tanah milik Solikin
Timur : Tanah milik TNI-AU
Selatan : Tanah Milik Sudjani
Barat : Jalan Desa

untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya sehingga Penggugat merupakan pemilik yang sah atas objek sengketa, sedangkan penguasaan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak berdasar hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum, dengan demikian sudah sepatutnya Tergugat I dan Tergugat II serta siapa pun yang menguasai objek sengketa untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai batas-batas objek sengketa tersebut tidak ada perselisihan di antara para pihak dan telah sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat sebagaimana termuat lengkap dalam berita Acara Pemeriksaan Setempat perkara *a quo* tanggal 1 September 2023, dengan demikian petitum angka enam dikabulkan dengan perbaikan redaksional sebagaimana amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa dalam **petitum gugatan angka tujuh** pada pokoknya supaya Majelis Hakim menyatakan Menghukum Para Tergugat membayar ganti rugi Materiil senilai total Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dan ganti rugi imateril senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah):

Menimbang, bahwa perhitungan kerugian tersebut selama pembuktian dalam persidangan Penggugat tidak pernah membuktikan perihal perhitungan kerugian yang dimaksud tersebut, sehingga berdasarkan alasan tersebut petitum angka tujuh patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dalam **petitum gugatan angka delapan** pada pokoknya supaya Majelis Hakim menyatakan Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan. Apabila Para Tergugat tidak mematuhi putusan ini maka Penggugat dalam melakukan upaya eksekusi dengan bantuan alat negara baik Petugas Juru sita maupun Kepolisian RI:

Menimbang, bahwa sebagaimana telah disimpulkan di atas bahwa Penggugat merupakan orang yang berhak dan pemilik atas objek sengketa, akan tetapi dengan didasarkan keterangan saksi dan pemeriksaan setempat pada tanggal 1 September 2023 ternyata tanah objek perkara tersebut dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka untuk menghindari agar Tergugat I dan Tergugat II tidak mengulur-ulur waktu dalam melaksanakan isi putusan pengadilan serta untuk memberikan daya paksa bagi Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah obyek perkara kepada Penggugat, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat apabila setiap hari terlambat menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan, dengan demikian petitum angka delapan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam **petitum gugatan angka sembilan** pada pokoknya supaya Majelis Hakim menyatakan Sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas Obyek sengketa *Aquo*, namun oleh karena selama ini terhadap tanah obyek sengketa tidak pernah diletakkan sita jaminan, maka cukup alasan terhadap petitum angka delapan tersebut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dalam **petitum gugatan angka sepuluh** pada pokoknya supaya Majelis Hakim menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainya (*Uitvoorbarbijvoorad*);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 195 dan Pasal 196 HIR pemenuhan suatu putusan baru dapat dilaksanakan secara sukarela maupun melalui suatu paksa eksekusi, apabila putusan pengadilan itu telah berkekuatan hukum tetap, akan tetapi Pasal 180 dan Pasal 54 Rv, memberikan ruang untuk dilaksanakannya putusan sebelum berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa oleh karena selama persidangan Penggugat dalam positanya tidak pernah mengajukan alasan serta bukti yang cukup demikian pula Majelis Hakim juga tidak menemukan alasan yang cukup untuk mengabulkan petitum tersebut, maka cukup alasan terhadap petitum angka sembilan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dalam **petitum gugatan sebelas** pada pokoknya menghukum Para tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini atau Bila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan angka sebelas, akan dipertimbangkan dalam pokok pertimbangan Dalam Konvensi Dan Rekonvensi di bawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian, sehingga **petitum angka satu** haruslah ditolak;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat I dan Tergugat II memuat adanya gugatan rekonvensi, maka untuk selanjutnya terhadap Tergugat I disebut sebagai Penggugat Rekonvensi I, Tergugat II disebut sebagai Penggugat Rekonvensi II dan Penggugat disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II pada pokoknya adalah supaya Majelis Hakim menyatakan Penggugat Rekonvensi I adalah sah sebagai pemilik satu-satunya atas Obyek Sengketa yang diperoleh berdasarkan jual beli yang sah menurut hukum sebagaimana Akta Jual Beli No. 159/PPAT-Pks/X/1987, dengan pihak Penjual bernama B. Asmi Tiamah dan pihak Pembeli bernama Rudi Suwendro Suadi;

Menimbang, bahwa mengenai pokok gugatan rekonvensi tersebut telah dipertimbangkan dengan lengkap pada pertimbangan pertanyaan yuridis gugatan konvensi di atas, dimana Akta Jual Beli No. 159/PPAT-Pks/X/1987 (vide bukti PR.I-PR.II-1) telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat karena tidak adanya bukti peralihan hak dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I dan selama persidangan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I tidak dapat membuktikan bahwa jual beli tersebut dilakukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I dengan pemilik objek sengketa yaitu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, oleh karena itu mengenai pokok gugatan Penggugat

Rekonvensi/Tergugat Konvensi I dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi II harus dinyatakan ditolak dan terhadap keseluruhan bukti yang dihadirkan tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus dikesampingkan;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan dan Para Tergugat Konvensi berada di pihak yang kalah, sudah sepatutnya Para Tergugat Konvensi dihukum untuk membayar biaya perkara, oleh karena itu terhadap **petitum angka sebelas** patut untuk dikabulkan;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdata, Ketentuan-Ketentuan dalam *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) serta Peraturan-Peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatigedaad*);
3. Menyatakan akta Jual beli Nomor 159/PPAT-Pks/X/1987 dan semua produk hukum atau akta-akta turunannya tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
4. Menyatakan Perjanjian Jual beli Nomor 5 Tertanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Perubahan Nomor 14 tertanggal 6 September 2019 yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III dihadapan Turut Tergugat III serta semua produk hukum atau akta-akta turunannya tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
5. Menyatakan Objek sengketa yang terletak di Kabupaten Malang Kecamatan Pakis Desa Saptorenggo seluas ±7.670 M2 dengan nomor Letter C 812 atas nama B.ASMI (Penggugat), persil nomor 5 d.II blok 6 dengan batas – batas sebagaimana berikut:

Utara : Tanah milik Solikin;

Timur : Tanah milik TNI-AU;

Selatan : Tanah Milik Sudjani;

Barat : Jalan Desa;

sah milik Penggugat;

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa yang terletak di Kabupaten Malang Kecamatan Pakis Desa Saptorenggo seluas ±7.670 M2 dengan nomor Letter C 812 atas nama B.ASMI (Penggugat), persil nomor 5 d.II blok 6 dengan batas – batas sebagaimana berikut:

   Utara : Tanah milik Solikin;

   Timur : Tanah milik TNI-AU;

   Selatan : Tanah Milik Sudjani;

   Barat : Jalan Desa;

   Kepada Penggugat dengan tanpa beban, atau siapa saja yang memperoleh dari padanya bila perlu dengan bantuan keamanan (POLRI);
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sejumlah Rp100.000,00 (seratus ribu Rupiah) kepada Penggugat apabila setiap hari terlambat menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat;
8. Menolak petitum Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp7.497.000,00 (tujuh juta empat ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen, pada hari Kamis, tanggal 09 November 2023 oleh **Amin Imanuel Bureni, S.H., M.H.,** sebagai Hakim Ketua, **Kiki Yuristian, S.H., M.H.,** dan **Muhamad Aulia Reza Utama, S.H.,M.H.,** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan Sela tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada pada hari Selasa tanggal 14 November 2023 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **Esther**

Natalina, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kepanjen dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.;

Hakim-hakim Anggota,	Hakim Ketua,
Ttd.	Ttd.
Kiki Yuristian, S.H., M.H.	**Amin Imanuel Bureni, S.H., M.H.**
Ttd.	
Muhamad Aulia reza utama, S.H., M.H.	

Panitera Pengganti

Ttd**.**

Esther Natalina, S.H.

Perincian biaya :

Biaya Pendaftaran	:	Rp30.000.00 (tiga puluh ribu rupiah)
ATK	:	Rp80.000.00 (delapan puluh ribu rupiah)
Biaya Penggandaan	:	Rp27.000.00 (dua puluh tujuh ribu rupiah)
Biaya Administrasi :	:	Rp15.000.00 (lima belas ribu rupiah)
Ongkos Panggil	:	Rp6.345,000.00 (enam juta tiga ratus empat puluh lima ribu rupiah)
PNBP	:	Rp80.000.00 (delapan puluh ribu rupiah)
Sita Jaminan	:	Rp-
Pemeriksaan Setempat	:	Rp900.000.00 (sembilan ratus ribu rupiah)
Redaksi	:	Rp10.000.00 (sepuluh ribu rupiah)
Materai Putusan Sela	:	Rp-
Materai	:	Rp10.000.00 (sepuluh ribu rupiah)
Jumlah	:	Rp7.497.000,00 (tujuh juta empat ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah)

Pengadilan Negeri Kepanjen
Panitera Tingkat Pertama
Meilyna Dwijanti S.H., M.H. - 196705241990032002
Digital Signature

Jl. Mahkamah Agung Utara No.9 - 13
Telp.: (021) 3843348 | (021) 3810350 | (021) 3457661
Email: info@mahkamahagung.go.id
www.mahkamahagung.go.id

Keterangan :
- Salinan sesuai dengan aslinya.
- Surat/dokumen ini tidak memerlukan tanda tangan basah karena telah ditandatangani secara elektronik (digital signature) dengan dilengkapi sertifikat elektronik.
- Dokumen ini telah ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) BSSN.

DOKUMENTASI KEGIATAN