



**PENGACARA DAN KONSULTAN HUKUM
(ADVOCATES – LEGAL CONSULTANT)
JAMIL MISBACH & ASSOCIATES**

Kompleks Ruko Griya Mappaouddang, Blok E-1 Jln. Letjen. Pol. Mappaouddang, RT. 003, RW 006,
Kelurahan Bungaya, Kecamatan Tamalate, Fax 0411-830610, HP. 08114188007 - 081241808007

EKSEPSI DAN JAWABAN

Dalam perkara perdata Nomor : 102/Pdt.G/2018/PN.Mks

Antara :

TITIK FIRAYANTI..... Selaku **TERGUGAT XIX**

Melawan :

Drs. H. ANDI SYAFIUDDIN A. ACHMAD. MHSelaku **PENGUGAT**

Kepada Yang Terhormat

Ketua Pengadilan Negeri Makassar

Cq. Majelis Hakim

Perkara Perdata Nomor : 102/Pdt.G/2018/PN.Mks

di-

Makassar

Dengan Hormat,

Yang bertanda tangan di bawah ini :

1. **HERIYANSA SOBIRIN, SH. NIA : 17. 02578**, Warga Negara Indonesia, NIK :
7471030404860002, Laki-laki, Tempat Tanggal Lahir Watumokala, 04 April 1986
Umur 32 Tahun, Agama Islam, Kawin, Pekerjaan Advokat, Pendidikan Terakhir S1-

(Strata satu), Beralamat di Jalan Telkom XI Blok AC BTP Nomor 164, Kelurahan Pacceraakang, Kecamatan Biring Kanaya, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan;

2. **MUZAKKIR, SH. NIA: 17. 02579**, Warga Negara Indonesia, NIK 7371120703890009, Laki-laki, Tempat Tanggal Lahir: Mala-Mala, 07 Maret 1989/ Umur 29 Tahun, Agama Islam, Kawin, Pekerjaan Advokat, Pendidikan Terakhir S1 (Strata satu), Beralamat di Jalan Baso Dg. Ngawing Allattappampang, Kel. Mangalli, Kec.Pallangga, Kabupaten Gowa, Provinsi Sulawesi Selatan.

Adalah Advokat dan Penasehat Hukum yang tergabung dalam Organisasi Perhimpunan Advokat Indonesia (PERADI), masa berlaku Kartu Advokat sampai tanggal 31 Desember 2018, dari Kantor Advokat "**H. M. JAMIL MISBACH, SH., MH & ASSOCIATES**", Berkedudukan Hukum di Jl. Let. Jen. Mappaouddang Blok E No. 1, RT/RW : 003/006 Kel. Bungaya Kec. Tamalate, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24April 2018, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama klien kami:**TITIK FIRAYANTI**, Perempuan, Umur 39 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Beralamat di Baji Gio Nomor 15 C, RT. 004 RW. 001, Kelurahan Karang Anyar, Kecamatan Mamajang, Kota Makassar, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT XIX**.

Dengan ini hendak mengajukan Eksepsi dan Jawaban dengan uraian sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. BahwaTERGUGAT XIXmenolak semua dalil-dalil Gugatan PENGUGAT, kecuali apa yang diakui secara tegas dan nyata serta tidak merugikan kepentingan Hukum /HakTERGUGAT XIX;
2. Bahwa Pengadilan Negeri Makassar tidak berwenang menangani perkara *A quo* :

Alasan Hukumnya :

Bahwa dalam surat gugatannya PENGGUGAT menuntut pembatalan sertifikat yang telah terbit atas tanah sengketa.

Bahwa Sertifikat Hak Atas Tanah adalah termasuk suatu penetapan tertulis (*beschikking*) yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Pejabat Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat Konkrit, Individual dan Final.

Bahwa berdasarkan Undang-undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana perubahannya dengan No. 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang No. 51 Tahun 2009, Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, bahwa kewenangan absolut untuk membatalkan Sertifikat Hak atas Tanah sebagaimana yang PENGGUGAT menuntut dalam Petitum Gugatannya, seharusnya diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan di Pengadilan Negeri.

3. Bahwa Gugatan PENGGUGAT Kurang Pihak (*Prilium Litis Consercium*) :

Alasan Hukumnya:

Bahwa tanah dan bangunan yang saat ini dimiliki oleh TERGUGAT XIX diperoleh secara menurut sah hukum melalui jual beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor: 234/2013- tanggal 01 Oktober 2013 yang dibuat di hadapan PPAT Widartaningsih, SH dan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 20220/Sambung Jawa, tanggal 07 September 2013.

Bahwa tanah dan bangunan tersebut telah beberapa kali beralih hak kepemilikan hingga akhirnya saat ini dimiliki oleh TERGUGAT XIX.

Bahwa seharusnya PENGGUGAT melibatkan pihak penjual sebagai PIHAK TERGUGAT dimana TERGUGAT XIX membeli tanah dan bangunan tersebut

sehingga jelas asal-usul tanah dan bangunan yang saat ini dimiliki oleh TERGUGAT XIX.

Bahwa PENGGUGAT tidak melibatkan pihak-pihak yang pernah memiliki tanah dan bangunan yang saat ini dimiliki oleh TERGUGAT XIX sebagai pihak-pihak yang terlibat dalam peralihan tersebut, sehinggamenyebabkan gugatan tidak sempurna, maka dari itu membuat Gugatan PANGGUGAT Kurang Pihak(*Prilium Litis Consercium*).

Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi MA.RI No. 1225.K/Sip/1984yang pada pokok menyatakan : **"sumber perolehan hak harus ikut digugat dengan urgensi untuk membuktikan asal-usul tanah sengketa"**.

Demikian pula Yurisprudensi MA. RI No. 2752 K/Pdt/1983 ***bahwa secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh.***

4. Gugatan PENGGUGATKabur(*Obscuur Libel*)

Alasan Hukumnya :

Bahwa dalam Posita Gugatannya, PENGGUGAT tidak mengurikan secara jelasdan terang asal-usul tanah yang saat ini menjadi objek sengketa.

Bahwa tanah yang saat ini menjadi objek sengketa adalah warisan dari orang tua PENGGUGAT yaitu ANDI BASO ANWAR ACHMAD dimana tanah tersebut dibeli dari UMIATY TADJUDDIN NOOR (turut tergugat).

Bahwa tanah yang dibeli ANDI BASO ANWAR ACHMAD tesebut seluas 8.000 m²yang awalnya merupakan bagian dari tanah dengan Persil No. 28 c DIII, Kohir No. 496 CI, seluas 22.100 m², berdasarkan Akta Jual Beli No. 58 tahun 1977, tanggal 22 Desember 1977.

Bahwa tanah yang dimaksud oleh PENGGUGAT tersebut memiliki asal usul dan batas-batas yang tidak jelas sebagaimana dalam uraian posita gugatannya.

Bahwa tanah dengan Kohir No. 496 CI milik ANDI ACHMAD sebagaimana dalam posita gugatan PENGGUGAT, tidak disebutkan batas-batasnya secara jelas, membuat asal-muasal objek sengketa menjadi kabur, sehingga timbul pertanyaan dimana sebenarnya kepastian letak tanah dengan Kohir No. 496 CI milik ANDI ACHMAD ?.

Dengan tidak disebutkannya batas-batas tanah dengan Kohir No. 496 CI milik ANDI ACHMAD maka tentunya sulit pula untuk menentukan letak tanah seluas $\pm 37.000 \text{ m}^2$ milik UMIATY TADJUDDIN NOOR (turut tergugat) ditambah pula tidak ada penjelasan mengenai letak tanah UMIATY TADJUDDIN NOOR (turut tergugat) tersebut sebagai asal (induk) dari tanah seluas 8.000 m^2 yang diklaim oleh PENGGUGAT milik ANDI BASO ANWAR ACHMAD orang tua PENGGUGAT.

Dengan tidak jelasnya objek sengketa sebagaimana uraian di atas, membuat objek gugatan PENGGUGAT menjadi kabur (*obscuur libel*), hal tersebut sesuai Putusan MA RI No. 565 K/Sip/1973, Tgl 21 Agustus 1974, yang menyatakan :
"Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima".

Bahwa Berdasarkan pada keseluruhan uraian tersebut di atas, maka beralasan dan berdasar Hukum apabila Gugatan PENGGUGAT dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).-----

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya kecuali apa yang diakui secara tegas dan terperinci serta tidak merugikan kepentingan Hukum/Hak TERGUGAT XIX.

2. Bahwa apa yang diuraikan pada bagian Eksepsi adalah bagian yang tidak dapat dipisahkan dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT pada poin 1, 2 dan 3 dalam posita gugatnya hanyalah pendapat sepihak dari PENGGUGAT tanpa didasari landasan hukum yang jelas.

Sebagaimana telah dijelaskan pada bagian eksepsi di atas, bahwa PENGGUGAT tidak dapat memberikan gambaran secara jelas dan terang mengenai asal-usul objek sengketa karena ketidakjelasan letak dan batas-batasnya.

Selain itu, proses peralihan hak sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT pada poin 1, 2 dan 3 dalam posita gugatannya hanyalah merupakan asumsi pribadi PENGGUGAT sebelum dapat dibuktikan menurut hukum yang berlaku.

4. Bahwa dalil PENGGUGAT pada poin 4 dan 5 hanyalah merupakan pernyataan pribadi dari PENGGUGAT yang tentunya harus dapat dibuktikan secara hukum.
5. Bahwa dalil Gugatan PENGGUGAT pada poin 6 dan 7 yang mengenai letak tanah sengketa disertai batas-batas tanah yang di dasarkan pada Akta Jual Beli No. 58 tahun 1977 seluas $8.000 \text{ m}^2 \pm$ dan sekarang luasnya tinggal $\pm 5.190 \text{ m}^2$ adalah suatu dalil yang tidak dapat dipertanggung jawabkan secara hukum sebab asal-usul dan batas-batas sebagaimana yang telah TERGUGAT XIX uraikan pada bagian eksepsi.
6. Bawah dalil gugatan PENGGUGAT pada poin 8 dan 9 yang pada intinya menyatakan bahwa tanah yang sekarang ditempati oleh TERGUGAT XIX adalah bekas tanah penampungan korban kebakaran Lette berdarakan Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Ujung Pandang Nomor: 111/S.Kep/A/VI/1981 adalah hanya berupa asumsi dari PENGGUGAT.

Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut adalah dalail yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, sebab tanah dan bangunan yang sekarang dimiliki oleh TERGUGAT XIX tidak pernah menjadi tempat penampungan korban kebakaran sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT.

7. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada poin 10 yang pada pokoknya mempermasalahkan penerbitan sertifikat atas tanah sengketa adalah tidak tepat karena harusnya hal tersebut diajukan pada Pengadilan Tata Ushan Negara.

Bahwa Sertifikat Hak Atas Tanah adalah termasuk suatu penetapan tertulis (*beschikking*) yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usahan Negara yang berisi tindakan hukum Pejabat Tata Usaha Negara berdasakan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat Konkrit, Individual dan Final.

Bahwa berdasarkan Undang-undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana perubahannya dengan No. 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang No. 51 Tahun 2009, Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, bahwa kewenangan absolut untuk membatalkan Sertifikat Hak atas Tanah sebagaimana yang PENGGUGAT tuntutan dalam di dalam Petitum Gugatan, seharusnya diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan di Pengadilan Negeri.

8. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada poin 11 yang pada pokoknya meminta agar PARATERGUGAT dan TURUT TERGUGAT membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT adalah suatu pernyataan yang tidak berdasar hukum, kerana TERGUGAT XIX tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum dalam memperoleh tanah dan bangunan yang saat ini dimilikinya.

Bahwa tanah dan bangunan yang saat ini dimiliki oleh TERGUGAT XIX diperoleh secara sah menurut hukum melauai jual beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor: 234/2013- tanggal 1 Oktober 2013 yang dibuat di hadapan

PPAT Widartaningsih, SH dan sebagaimana tercatat dalam Setifikat Hak Milik Nomor: 20220/Sambung Jawa, tanggal 07 September 2013.

9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas mengenai Posita Gugatan PENGGUGAT mengenai :

- Pembayaran Ganti Rugi
- Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*)
- *Uitvoerbarr bij voorraad*

Haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan adanya.

Berdasarkan keseluruhan uraian Tersebut di atas, mohon kiranya Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini menjatuhkan Putusan dengan Menyatakan sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi TERGUGAT XIX.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan penguasaan TERGUGAT XIX atas objek sengketa adalah penguasaan yang sah menurut hukum, karenanya bukanlah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Sita Jaminan (*Consevatoir Beslag*) tidak sah dan berharga untuk diletakkan;

4. Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada PENGGUGAT.

Dan / atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Demikian Eksepsi dan Jawaban ini kami buat, atas perhatiannya disampaikan terima kasih.

Makassar, Juli 2018.

Hormat Kami,

Kuasa Hukum TERGUGAT XIX

HERIYANSA SOBIRIN, SH
(NIA. 17.02578)

MUZAKKIR, SH
(NIA. 17.02579)