



PUTUSAN

Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Karawang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**PT. Bumi Arta Sedayu**, berkedudukan di Jalan Cut Meutia Ruko CBD, Bekasi Town Square Blok G No. 11-12, Margahayu, Bekasi Timur 17113, Kota Bekasi, Jawa Barat, yang diwakili oleh Victor selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Drs. Eddy Ramon Torong, S.H., M.M., Nico Torong, S.H., Eka Puspa Sari, S.H., Drs. R. Bambang Kuntjoro, S.H., M.M., Benjamin Parmonangan S, S.E., S.H., dan Muslimin, S.E., S.H., Advokat / Pengacara dan Konsultan Hukum pada Firma Hukum ERT & Rekan, yang berdomisili dan beralamat surat di Gedung DES Group, Jalan Raya Plumpang Semper No. 40 G, Kelurahan Rawabadak Selatan, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 10 Juni 2024, yang telah terdaftar nomor: 378/SKHT/VII/2024/PN Kwg, tertanggal 03 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

Lawan

**1. Wahyudi**, beralamat di Pengasinan, RT. 001 RW. 001, Desa Karangligar, Kecamatan Telukjambe Barat, Kabupaten Karawang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Syafrial Bakri, S.H., S.E., M.H., CPCLE., Herfady Raiza Tifarani, S.H., M.H., Agoes Poerwanto, S.H., Mochammad Rido Adi Martono, S.H., dan Afif Giyatra, S.H., Advokat / Pengacara pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum Himpunan Advokat/Pengacara Indonesia (HAPI) Karawang, yang berdomisili dan beralamat surat di Jalan Raya Cikampek-Parakan, Ruko Berseri No. 7, Cikampek Utara, Kecamatan Kotabaru, Kabupaten Karawang, Jawa

Hal 1 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 28 Juni 2024, yang telah terdaftar nomor: 389/SKHT/VII/2024/PN Kwg, tertanggal 08 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I Konvensi**;

**2. Hajjah Onih Jamilah**, beralamat di Dusun Ginting Kebon RT. 010 RW. 003, Desa Gintungkerta, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Iryanto, S.H., M.H., Nurharis Wijaya, S.H., M.H., Dena Wirahman, S.H., Saputra Sendana Pratama, S.H., Advokat / Pengacara pada Kantor Hukum Nusantara, yang berdomisili dan beralamat surat di Graha Nusantara, Jalan Ayodya Blok X No. 7, Bumi Telukjambe, Kecamatan Telukjambe Timur, Kabupaten Karawang, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 15 Juli 2024, yang telah terdaftar nomor: 407/SKHT/VII/2024/PN Kwg, tertanggal 16 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II Konvensi**;

**3. PT. Kharisma Tawika Sentosa / Perumahan Karawang Jaya**, beralamat di Kantor Pusat Ruko Gading Kirana Jalan Gading Kirana Utara, Blok G 10/41, Kelapa Gading, Jakarta Utara dan Kantor Pemasaran beralamat di Perum Perumahan Karawang Jaya Blok A No.1, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang yang diwakili oleh Ir Tatang Hilman selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Leandario Merliano, S.H., M.H., Herdiwan Supriatna, S.H., M.H., Denni Lilik Juniawan, S.H., M. Jordy Dwipayana, S.H., Moch Abdul Aziz, S.H., dan Albert Boy Ando Rumahorbo, S.H., Advokat / Pengacara pada Sai Bumi Ruwa Jurai Law Firm, yang berdomisili dan beralamat surat di Komplek Perkantoran Karawang City No. 17, Jalan Surotokunto, Warungbambu, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 03 Juli 2024, yang telah terdaftar nomor: 392/SKHT/VII/2024/PN Kwg, tertanggal 09 Juli

*Hal 2 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*

#### Disclaimer

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



2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi**;

**4. Margiyati Kalina Harun / Yani**, beralamat di Perumahan Karawang Jaya, Blok K2 No.10 RT. 040 RW. 016, Desa Gintungkerta, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Leandario Merliano, S.H., M.H., Herdiwan Supriatna, S.H., M.H., Denni Lilik Juniawan, S.H., M. Jordy Dwipayana, S.H., Moch Abdul Aziz, S.H., dan Albert Boy Ando Rumahorbo, S.H., Advokat / Pengacara pada Sai Bumi Ruwa Jurai Law Firm, yang berdomisili dan beralamat surat di Komplek Perkantoran Karawang City No. 17, Jalan Surotokunto, Warungbambu, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 03 Juli 2024, yang telah terdaftar nomor: 382/SKHT/VII/2024/PN Kwg, tertanggal 04 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV Konvensi/Penggugat II Rekonvensi**;

**5. Ayu Zenny Rosjidah Zen, S.H., M.Kn. Notaris & PPAT**, beralamat di Perum Karang Mas Indah Blok A1 No. 3, Dawuan tengah, Cikampek, Kabupaten Karawang, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I Konvensi**;

**6. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Karawang**, beralamat di Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 68, Kelurahan Nagasari, Kecamatan Karawang Barat, Kabupaten Karawang, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Eden Solahudin, S.H. dan Anita Setyawati, S.H., Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang yang berkantor di Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 68, Kelurahan Nagasari, Kecamatan Karawang Barat, Kabupaten Karawang, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 08 Juli 2024, yang telah terdaftar nomor: 386/SKHT/VII/2024/PN Kwg,

*Hal 3 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 08 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**

## **Konvensi;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatannya tertanggal 21 Juni 2024, yang diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang pada tanggal 26 Juni 2024 dalam Register Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

### **FEITELIJKE GRONDEN**

1. Bahwa pada tanggal 06 Juni 2004 telah terjadi Transaksi Jual Beli sebagaimana tercantum pada Akta Jual Beli Nomor 363/2004 antara Ibu Hajjah Onih Jamilah (Tergugat II) sebagai Penjual dengan Bapak Haji Zaelani Zein sebagai Pembeli (Perwakilan Perumahan Karawang Jaya/PT Kharisma Tawika Sentosa) dihadapan MUJTAHID SH, selaku Pejabat PPAT di Kabupaten Karawang terhadap sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 02526/Gintungkerta atas nama Hajjah Onih Jamilah seluas 3.567 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus enam puluh tujuh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.06.02.13.02550 yang terletak di Desa Gintung Kerta, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang dengan harga Jual Beli sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) yang sudah diterima oleh Ibu Hajjah Onih Jamilah (Tergugat II) berdasarkan Persetujuan dari Suaminya yang bernama Bapak Haji Atje Sutisna;
2. Bahwa pada tahun 2014 sampai dengan 2015 bidang-bidang tanah milik PT Kharisma Tawika Sentosa/ Perumahan Karawang Jaya (Tergugat III)

*Hal 4 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang masuk kedalam Ijin Lokasi PT Bumi Arta Sedayu (Kartika Residence), sesuai kesepakatan akan diserahkan kepada PT Bumi Arta Sedayu untuk Pembangunan Perumahan Kartika Residence termasuk salah satunya bidang tanah atas nama Ibu Hajjah Onih Jamilah yang sudah di beli oleh PT Kharisma Tawika Sentosa/ Perumahan Karawang Jaya (Tergugat III);

3. Bahwa penyerahan bidang-bidang tanah tersebut dari PT Kharisma Tawika Sentosa/ Perumahan Karawang Jaya (Tergugat I) kepada PT Bumi Arta Sedayu (Pengugat) sebagaimana dinyatakan dalam **Perjanjian Jual Beli berdasarkan bukti kwitansi terhadap bidang tanah masing-masing pada periode Juni 2014 s/d Juli 2015 seluas 15.950 m2 (lima belas ribu sembilan ratus lima puluh meter persegi) sebesar Rp.2.860.000.000,- (dua milyar delapan ratus enam puluh juta ribu rupiah) serta pada periode Maret 2015 seluas 4.083 m2 (empat ribu delapan tiga meter persegi) sebesar Rp. 962.450.000 (sembilan ratus enam puluh dua juta empat ratus lima puluh ribu rupiah);**
4. Bahwa, bidang-bidang tanah tersebut dapat diperoleh berdasarkan Pertek (Pertimbangan Teknis) Pertanahan dari BPN Karawang dengan Nomor: 460/07/IL/P3/II/2014 tanggal 05 Februari 2014 dengan luas 28 Hektar dan sesuai Ijin Lokasi Nomor: 503/2097/17/IL/BPMPT/2014 tanggal 04 Maret 2014 untuk Pembangunan Perumahan Kartika Residence;
5. Bahwa kemudian berdasarkan Rekomendasi Perubahan Ijin Lokasi perlu dibuatkan Kolam Resapan Air diatas bidang-bidang tanah tersebut sebagai Fasilitas Sosial dan Umum sebagaimana memenuhi syarat Permohonan Peil Banjir rencana Pembangunan Perumahan Kartika Residence untuk luas kurang lebih 400.000 M2 (empat ratus ribu meter persegi) sesuai dengan surat yang diterbitkan oleh Dinas PUPR Pemda Karawang Nomor: 503/1900/234/PR/2018, sehingga pada tahun 2018 dimulai penggalian pembuatan Danau Resapan;

*Hal 5 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*

#### Disclaimer

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



6. Bahwa pada tahun 2020, Divisi Legal kami meminta kepada PT Kharisma Tawika Sentosa/ Perumahan Karawang Jaya (Tergugat III) untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 02526/Gintungkerta atas nama Hajjah Onih Jamilah seluas 3.567 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus enam puluh tujuh meter persegi) dengan No. Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.06.02.13.02550 **guna keperluan pendaftaran tanah dan pengindukan terhadap bidang tanah tersebut yang sudah kami beli, yang mana obyek tanah tersebut untuk Danau Retensi sebagai Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial pada Perumahan Kartika Residence;**
7. Bahwa, menurut pengakuan Saudari Margiyati Kalina Harun (Tergugat IV) selaku Project Manager PT Kharisma Tawika Sentosa/ Perumahan Karawang Jaya, bidang tanah atas nama ibu Hajjah Onih Jamilah belum kami beli padahal sebagaimana ketentuan Perolehan Tanah untuk Pertimbangan Teknis Pertanahan yang dikeluarkan oleh BPN Karawang pada tahun 2014 bidang tanah tersebut sudah kami beli dan kuasai sehingga terbitlah Ijin Lokasi yang dikeluarkan oleh DPMPST Pemda Karawang, lebih dari itu ternyata terdapat kelebihan pembayaran yang telah diterima oleh PT Kharisma Tawika Sentosa (Tergugat III) dan tidak dikembalikan kepada PT Bumi Arta Sedayu sampai saat ini sebesar Rp.658.263.000,- (enam ratus lima puluh delapan juta dua ratus enam puluh tiga ribu rupiah);
8. Bahwa saudari Margiyati Kalina Harun (Tergugat IV) menurut pengakuannya yang mewakili PT Kharisma Tawika Sentosa/ Perumahan Karawang Jaya diberikan tugas untuk melakukan penagihan atas pembayaran bidang tanah Hajjah Onih Jamilah dengan memberikan Plafon Harga sebesar Rp. 1.000.000,-/meter dari luas 3.567 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus enam puluh tujuh meter persegi), permintaan tersebut kami tolak, karena kami berkeyakinan bidang tanah yang sudah kami kuasai dan

*Hal 6 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijadikan Fasos Fasum Danau Retensi sudah kami bebaskan dan bayarkan terbukti dari penguasaan atas bidang tanah tersebut sampai selesainya pembangunan Danau Retensi tidak pernah ada hambatan pekerjaan, penagihan dari yang berhak Bapak Tatang Hilman selaku Direktur PT Kharisma Tawika Sentosa/ Perumahan Karawang Jaya;

9. Bahwa diluar dugaan kami ternyata ada pemberitahuan spanduk bertuliskan "DIATAS LOKASI DANAU TERSEBUT SHM NOMOR: 02526/Gintungkerta ATAS NAMA ONIH JAMILAH, SEBAGAI PEMILIK BARU ADALAH SAUDARA WAHYUDI" berdasarkan Akta Jual Beli dengan Nomor 177/2022 pada tanggal 28 Oktober 2022 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Ayu Zenny Rosjidah Zen, SH., M.KN Notaris di Karawang;
10. Bahwa setelah kami pelajari, ternyata Akta Jual Beli dengan Nomor 177/2022 pada tanggal 28 Oktober 2022 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Ayu Zenny Rosjidah Zen, SH., M.KN (Turut Tergugat I) Notaris di Karawang, terdapat kekeliruan, kejahatan dan penyimpangan sebagai berikut:
  - a. Yang menjadi Penjual adalah Ibu Hajjah Onih Jamilah, padahal diketahui ibu Hajjah Onih Jamilah telah menjual sepenuhnya kepada Bapak Haji Zaelani Zein sebagai Pembeli ( Perumahan Karawang Jaya/PT Kharisma Tawika Sentosa) berdasarkan Akta Jual Beli 363/2004 tanggal 06 Juni 2004, yang dibuat dihadapan Pejabat PPAT MUJTAHID SH, di Kabupaten Karawang;
  - b. Sebagai Penjual ibu Hajjah Onih Jamilah telah menerima uang sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah), telah menyerahkan bidang tanahnya serta menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 02526/Gintungkerta seluas 3.567 m2 (tiga ribu lima ratus enam puluh tujuh meter persegi) kepada PT Kharisma Tawika Sentosa/ Perumahan Karawang Jaya;

*Hal 7 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa tidak ada keterangan pemberitahuan melalui pengadilan Negeri Karawang, atau Register Pembatalan dari PPAT MUJTAHID SH terhadap pembatalan Perjanjian Jual Beli Nomor 363/2004 tanggal 06 Juni 2004;
- d. Sesuai keterangan dari Ibu Hajjah Onih Jamilah, bahwa beliau sebagai Penjual yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 177/2022 pada tanggal 28 Oktober 2022, beliau bersama suaminya Haji Atje Sutisna tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli tersebut, tidak pernah bertemu dengan saudara Wahyudi (Tergugat I), tidak pernah datang dihadapan Notaris & PPAT Ayu Zenny Rosjidah Zen, SH., M.KN (Turut Tergugat I), tidak pernah menerima uang sebesar Rp. 695.565.000,- (enam ratus sembilan puluh lima juta lima ratus enam puluh lima ribu rupiah);
- e. Sesuai keterangan dari Ibu Hajjah Onih Jamilah, bahwa saudari Margiyati Kalina Harun alias Yani (Perumahan Karawang Jaya) telah mendatangi beliau dan menceritakan "apabila ada yang bertanya terkait bidang tanah tersebut, sampaikan saja bahwa tanah ibu yang belinya itu adalah saudara wahyudi (Tergugat I)", atas dasar tersebut ibu Hajjah Onih Jamilah siap bersedia membuat pernyataan terkait munculnya kekeliruan Akta Jual Beli atas nama Wahyudi (Tergugat I) tersebut;
- f. Bahwa penerbitan Akta Jual Beli tersebut bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1338 KUHPerdara, Pasal 584 KUHPerdara, tidak terpenuhinya pemindahan Hak baik secara Penyerahan Fisik maupun yuridis sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 Jo. Sebagaimana telah diubah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sekaligus Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;

*Hal 8 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



g. Bahwa dengan demikian, terang benderang bahwa objek tanah atas nama Hajjah Onih Jamilah sudah di beli oleh PT Kharisma Tawika Sentosa/ Perumahan Karawang Jaya yang mana terhadap objek-objek tersebut sudah kami kuasai berdasarkan jual beli secara global pada tahun 2014-2015;

11. Bahwa Penggugat telah melakukan langkah-langkah atas terbitnya Akta Jual Beli tersebut dengan mengirimkan Somasi untuk Rekan Notaris & PPAT Ayu Zenny Rosjidah Zen, SH., M.KN pada tanggal 11 Januari 2023 perihal keberatan atas terbitnya Akta Jual Beli dengan Nomor 177/2022 pada tanggal 28 Oktober 2022 antara Hajjah Onih Jamilah (Tergugat II) sebagai Penjual dengan saudara Wahyudi (Tergugat I) sebagai Pembeli, yang mana objek jual beli tersebut merupakan sebidang tanah yang terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 02526/Gintungkerta dengan surat ukur tertanggal 02 Desember 1998, Nomor: 10.06.02.13.02550/98 atas nama Hajjah Onih Jamilah seluas 3.567 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus enam puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Gintung Kerta, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang;

### **RECHTS GRONDEN**

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka sangat wajar Penggugat melakukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V. Karena telah **secara bersama sama** melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.

1. Bahwa setelah Tergugat III dengan Tergugat II melakukan Transaksi Jual Beli sebagaimana tercantum pada Akta Jual Beli Nomor 363/2004. Tergugat III akan menyerahkan bidang tanah sesuai kesepakatan dalam Perjanjian Jual Beli dengan Penggugat berdasarkan bukti kwitansi terhadap bidang tanah masing-masing pada periode Juni Juni 2014 s/d Juli 2015 seluas 15.950 m<sup>2</sup> sebesar Rp.2.860.000.000,- serta pada periode Maret 2015 seluas 4.083 m<sup>2</sup> sebesar Rp. 962.450.000 termasuk salah

*Hal 9 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



- satunya bidang tanah atas nama Tergugat II yang sudah di beli oleh Tergugat III sebelumnya yang tercantum pada Akta Jual Beli *a quo*;
2. Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik kepada Tergugat III telah melaksanakan kewajibannya dan membayar sesuai dengan akad kesepakatan yang menerbitkan Perjanjian Jual Beli periode Juni 2014 s/d Juli 2015. Bahwa pada tahun 2015 Penggugat telah melakukan pembayaran terhadap bidang - bidang tanah yang ditawarkan oleh Tergugat III yang merupakan milik Tergugat II. Namun ternyata ada bidang tanah atas nama Tergugat II yang belum dilakukan penyerahan Sertifikat Asli dan Peralihan Hak oleh Tergugat III kepada Penggugat;
  3. Bahwa **Gugatan yang diajukan PT Bumi Arta Sedayu untuk memerintahkan PT Kharisma Tawika Sentosa/ Perumahan Karawang Jaya agar tetap beritikad baik melaksanakan Perjanjian Jual Beli dengan menyerahkan Sertipikat Hak Milik yang sekarang dikenal sebagai Sertipikat Hak Milik Nomor: 02526/Gintungkerta atas nama Hajjah Onih Jamilah seluas 3.567 m2 (tiga ribu lima ratus enam puluh tujuh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.06.02.13.02550 yang terletak di Desa Gintung Kerta, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang, sebagai bagian dari Transaksi Jual Beli secara Global yang dilaksanakan oleh PT Bumi Arta Sedayu dengan PT Kharisma Tawika Sentosa/ Perumahan Karawang Jaya, berdasarkan catatan pembayaran, berdasarkan Penerbitan Pertek (Pertimbangan Teknis) Pertanahan dari BPN Karawang dengan Nomor: 460/07/IL/P3/II/2014 tanggal 05 Februari 2014 dengan luas 28 Hektar dan sesuai Ijin Lokasi Nomor: 503/2097/17/IL/BPMPT/2014 tanggal 04 Maret 2014 untuk Pembangunan Perumahan Kartika Residence;**
  4. Bahwa Tergugat I selaku pembeli dalam **Akta Jual Beli No. 177/2022 tanggal 28 Oktober 2022** adalah pihak yang sangat dipertanyakan itikad

Hal 10 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg



baiknya yang mana Tergugat I dalam permasalahan perkara ini telah melaporkan Penggugat dengan dugaan Tindak Pidana tentang Informasi dan Transaksi Elektronik. Namun dalam laporan kepolisian tersebut telah disimpulkan yang menghasilkan bahwa **tidak ditemukan peristiwa pidana**;

5. Tergugat I sebagai pihak pembeli dalam Akta Jual Beli dengan Nomor 177/2022 pada tanggal 28 Oktober 2022 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Ayu Zenny Rosjidah Zen, SH., M.KN (Turut Tergugat I) sangat dipertanyakan prosedur dan keasliannya yang akan menyebabkan sah tidaknya Akta Jual Beli *a quo*. Dikarenakan Tergugat II menyatakan bahwa beliau bersama suaminya Haji Atje Sutisna tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli tersebut, tidak pernah bertemu dengan saudara Wahyudi, tidak pernah datang dihadapan Notaris & PPAT Ayu Zenny Rosjidah Zen, SH., M.KN, tidak pernah menerima uang sebesar Rp. 695.565.000,- (enam ratus sembilan puluh lima juta lima ratus enam puluh lima ribu rupiah). Hal ini seirama dengan pernyataan Tergugat II pada saat adanya pemanggilan Kepolisian atas Laporan Polisi Tergugat I. Padahal seharusnya mengacu pada Hukum Tanah Positif saat ini, jual beli atas tanah dikonstruksikan sebagai perbuatan hukum dari **PENJUAL** dan **PEMBELI** untuk mengalihkan hak milik secara **TERANG, TUNAI dan RIIL/NYATA**. **Bahwa terang yang dimaksud artinya perbuatan hukum yang dimaksud antara penjual dan pembeli dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang yaitu PPAT (Turut Tergugat I)**. Tunai yang dimaksud adalah harga jual beli harus dibayarkan secara tunai (lunas), sedangkan riil atau nyata adalah ditandatangani akta pemindahan hak tersebut oleh penjual dan pembeli secara langsung untuk menunjukkan adanya nyata perbuatan hukum jual beli tersebut;
6. Berdasarkan uraian tersebut sangat dipertanyakan sahnya AJB *a quo* karena apabila demikian sedangkan Penjual yang dimaksud adalah

*Hal 11 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



Tergugat II yang tidak mengetahui dan tidak mengenal Tergugat I dan Turut Tergugat I, maka menimbulkan pertanyaan adalah :

- Siapa yang nyata menjual AJB No.177/2022 kepada Tergugat IV ?
  - Kemana uang penjualan tersebut diberikan oleh Tergugat IV ?
  - Mengapa Tergugat IV tetap melaksanakan transaksi padahal orang yang menjual tidak sesuai dengan Sertifikat Hak Milik tersebut ?
  - Mengapa Tergugat V sebagai PPAT yang berada dibawah sumpah dan janji jabatan yang paham akan alur sop pengalihan hak atas tanah yang baik tetap melanjutkan proses yang cacat ?
7. Bahwa Tergugat IV adalah pihak dengan sengaja ingin memperoleh hak atas tanah secara melawan hukum yang mana Tergugat I mengetahui bahwa adanya penolakan atas AJB *a quo*, Namun dengan sengaja dan sadar Tergugat dengan tidak beritikad tetap melanjutkan serangkaian perbuatan melawan hukumnya meskipun ada kesalahan dan malah melaporkan Penggugat kepada kepolisian meskipun seharusnya Penggugat yang melaporkan para Tergugat ke dalam Laporan Polisi;
8. Bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas, Tergugat II mengetahui telah menjual tanahnya kepada Bapak Haji Zaelani Zein sebagai Pembeli (Perwakilan Perumahan Karawang Jaya/PT Kharisma Tawika Sentosa) berdasarkan Akta Jual Beli 363/2004 tanggal 06 Juni 2004, yang dibuat dihadapan Pejabat PPAT MUJTAHID SH, di Kabupaten Karawang dan Tergugat II telah menerima uang sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah), telah menyerahkan bidang tanahnya serta menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 02526/Gintungkerta seluas 3.567 m2 (tiga ribu lima ratus enam puluh tujuh meter persegi) kepada PT Kharisma Tawika Sentosa/ Perumahan Karawang Jaya;
9. Bahwa Tergugat II pernah memberikan keterangan yang menyatakan, bahwa beliau sebagai Penjual yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 177/2022 pada tanggal 28 Oktober 2022, beliau bersama suaminya Haji

*Hal 12 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



Atje Sutisna tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli tersebut, tidak pernah bertemu dengan saudara Wahyudi, tidak pernah datang dihadapan Notaris & PPAT Ayu Zenny Rosjidah Zen, SH., M.KN, tidak pernah menerima uang sebesar Rp. 695.565.000,- (enam ratus sembilan puluh lima juta lima ratus enam puluh lima ribu rupiah);

10. Kemudian sesuai keterangan dari Ibu Hajjah Onih Jamilah (Tergugat II), bahwa saudari Margiyati Kalina Harun alias Yani (Tergugat IV) (Perumahan Karawang Jaya) telah mendatangi beliau dan menceritakan **"apabila ada yang bertanya terkait bidang tanah tersebut, sampaikan saja bahwa tanah ibu yang belinya itu adalah saudara wahyudi"**(Tergugat I), Atas dasar tersebut ibu Hajjah Onih Jamilah siap bersedia membuat pernyataan terkait munculnya kekeliruan Akta Jual Beli atas nama Wahyudi tersebut;

11. Bahwa Tergugat II telah membiarkan permasalahan ini menjadi panjang dan melebar yang mana Tergugat II sendiri mengetahui bahwa tanah atas kepemilikannya dulu telah dibeli oleh perwakilan Tergugat III. Namun Tergugat II dengan sengaja pula membiarkan dan secara bersama-sama dengan Tergugat IV melakukan perbuatan melawan hukum dengan membiarkan adanya kesalahan dan mengamini kesalahan *a quo*;

12. Bahwa Margiyanti Kalina alias Yanti (Tergugat IV) selaku pihak oknum perwakilan dari PT. Kharisma Tawika Sentosa / Perumahan Karawang Jaya sebagai pelaku memprovokasi agar seharusnya tanah yang dimiliki Pengugat menjadi bermasalah dengan cara memprovokasi Hajjah Onih Jamilah (Tergugat II) secara bersama-sama agar terbitnya Akta Jual Beli No.177/2022 tanggal 28 Oktober 2022 yang dilakukan oleh Saudari Margiyanti Kalina dapat mulus dan sesuai rencananya. Adapun perbuatan beliau telah melawan hukum karena dengan sengaja dan sadar bahwa perbuatan yang dilakukannya untuk menginisiasi Akta Jual Beli No.177/2022 tanggal 28 Oktober 2022 tersebut, padahal diketahuinya

*Hal 13 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



bahwa tanah tersebut sudah kepemilikan dari Penggugat;

13. Bahwa Margiyanti Kalina adalah sebagai Project Manager PT Kharisma Tawika Sentosa yang apabila dilihat dari Jobdesc pekerjaannya yang tidak ada hubungannya dengan legalitas Pertanahan milik PT Kharisma Tawika Sentosa, bahwa sepengetahuan Penggugat Project Manager berkaitan dengan Mengembangkan tujuan proyek, melibatkan semua pemangku kepentingan yang relevan dan memastikan kelayakan teknis, justru saudari **Margita Kalina Harun alias Yani menginisiasi melakukan Penagihan dan Penekanan agar PT Bumi Arta Sedayu melakukan pembayaran terhadap SHM A quo milik Hajjah Onih Jamilah;**
14. Bahwa Penggugat menduga karena keinginan dari **Margita Kalina Harun alias Yani tidak mendapatkan respon yang baik untuk membayar SHM A quo dari PT Bumi Arta Sedayu, saudara Yani secara kamuflage, bedrog, dwang, bersama-sama dengan saudara Wahyudi (Tergugat I) dan Notaris Ayu Zenny Rosjidah Zen, SH., M.KN (Turut Tergugat I) melakukan Transaksi Jual Beli sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli No. 177/2022 tanggal 28 Oktober 2022 sebagai Penjual Hajjah Onih Jamilah dan Wahyudi sebagai Pembeli. Bahwa berdasarkan penelusuran dan pengecekan Penggugat, Ibu Hajjah Onih Jamilah tidak menerima uang transaksi jual beli, tidak pernah menandatangani AJB tersebut, tidak pernah bertemu dengan saudara Wahyudi, tidak pernah dibawa oleh saudara Wahyudi menghadap PPAT Ayu Zenny Rosjidah Zen, SH., M.KN sebagaimana selayaknya, sewajarnya yang tercantum dalam AJB A quo;**
15. Bahwa Turut Tergugat I selaku PPAT yang menerbitkan AJB a quo telah tidak seksama dalam membuatnya dan melakukan perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatuhan, ketelitian dan kehati-hatian. Padahal tanah tersebut sebelumnya telah berganti perolehan hak atas tanah. Bahwa tidak ada keterangan pemberitahuan melalui pengadilan

*Hal 14 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Karawang, atau Register Pembatalan dari PPAT MUJTAHID SH terhadap pembatalan Perjanjian Jual Beli Nomor 363/2004 tanggal 06 Juni 2004. Namun Turut Tergugat I tetap melanjutkan proses Akta Jual Beli yang cacat tersebut. Bahwa sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 39 ayat 1.f yang berbunyi "PPAT menolak untuk membuat akta jika Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan / atau data yuridis;

16. Akta Jual Beli yang telah diterbitkan *a quo* telah bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1338 KUHPerdara, Pasal 584 KUHPerdara, tidak terpenuhinya pemindahan Hak baik secara Penyerahan Fisik maupun yuridis sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 Jo. Sebagaimana telah diubah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sekaligus Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
17. Bahwa Akta Jual Beli *a quo* hanya sebatas mengalihkan hak secara yuridis dari penjual dan pembeli yaitu Tergugat II dan Tergugat I, sehingga Perjanjian Jual Beli tidak memenuhi syarat objektif dalam perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 ayat 4 KUHPerdara, terutama penjual tidak bisa menyerahkan peralihan hak secara fisik (*juridiche levering*) kepada pembeli, tidak melakukan pengembalian batas fisik bidang tanah sesuai dengan ketentuan pasal 17 dan 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, karena objek jual beli berada dalam penguasaan Penggugat secara sah menurut hukum, sebagaimana dimaksud dalam pasal 584 KUHPerdara;
18. Bahwa berdasarkan uraian keseluruhan diatas maka sudah sepatutnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dapat dikatakan telah

Hal 15 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg

#### Disclaimer

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



melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Dalam peristiwa *a quo* para Tergugat telah melakukan kesalahan, kesalahan yang dimaksud meliputi kesengajaan atau kelalaian yang mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat. Bahwa perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyebutkan,

*“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”*

19. Bahwa syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum yaitu sebagai berikut :

- 1) Harus ada Perbuatan, baik positif (berbuat) maupun negatif (tidak berbuat);
- 2) Perbuatan itu harus melawan hukum;
- 3) Ada Kerugian
- 4) Ada Hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian
- 5) Ada kesalahan.

Bahwa berdasarkan keseluruhan unsur *a quo*, Para Tergugat telah memenuhi keseluruhan unsur tersebut untuk sah dan meyakinkan menurut hukum telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa mengingat gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang benar, serta untuk menghindari Para Tergugat tidak melaksanakan isi putusan ini, maka sangatlah tepat dan beralasan hukum apabila Tergugat dihukum untuk membayar dwangsom sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta Rupiah) untuk setiap keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini.

Bahwa gugatan *a quo* diajukan Penggugat kepada Para Tergugat dengan bukti-bukti yang sah dan akan dibuktikan Penggugat nanti pada saat pembuktian. Gugatan ini ditempuh guna mempertahankan dan

*Hal 16 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperjuangkan hak yang dimiliki Penggugat atas tindakan para Tergugat yang merugikan Penggugat.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum yang telah dikemukakan Penggugat diatas, maka sangatlah tepat dan beralasan hukum apabila yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memutus dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Akta Jual Beli dengan Nomor 177/2022 pada tanggal 28 Oktober 2022 yang dibuat/diterbitkan oleh Notaris & PPAT Ayu Zenny Rosjidah Zen adalah TIDAK SAH atau CACAT HUKUM serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat
4. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Karawang untuk mencoret, merubah dan menghapuskan dari buku pendaftaran tanah yang tersedia dalam perubahan hak dalam Sertifikat Hak Milik yang dilandasi atas Akta Jual Beli dengan Nomor 177/2022 pada tanggal 28 Oktober 2022
5. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding dan Kasasi;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk membayar biaya perkara ini sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang undangan yang berlaku.

**Atau :**

Apabila Hakim berpendapat lain mohon keputusan yang seadil – adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditentukan, telah datang dan menghadap ke persidangan, untuk Penggugat Konvensi, Tergugat

*Hal 17 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I Konvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi, Tergugat IV Konvensi, dan Turut Tergugat II Konvensi hadir kuasanya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk Melda Lolyta Sihite, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Karawang sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Agustus 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi, Tergugat IV Konvensi, dan Turut Tergugat II Konvensi diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi, Tergugat IV Konvensi, Turut Tergugat I Konvensi, dan Turut Tergugat II Konvensi menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isi gugatannya sebagaimana tersebut diatas;

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

## **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat I Menolak secara Tegas dalil-dalil Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat, Kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;

## **2. Kompetensi Absolut**

Bahwa Penggugat telah salah menentukan dan memilih wewenang Pengadilan yang memeriksa dan mengadili dalam Perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) No. 69/Pdt.G/2024/PN. Kwg, karena

*Hal 18 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*

### **Disclaimer**

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



pada Petitum angka 4 halaman 18 Penggugat mendalihkan “memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Karawang untuk mencoret, merubah dan menghapuskan dari buku pendaftaran tanah yang tersedia dalam perubahan hak dalam Sertifikat Hak Milik yang dilandasi atas Akta Jual Beli Nomor 177/2022 pada tanggal 28 Oktober 2022” berdasarkan petitum ini maka Pengadilan yang berhak memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah Wewenang Absolut Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) bukan Pengadilan Negeri (PN) Karawang. PN karawang tidak berhak mengadili tentang perubahan hak dalam Sertifikat Hak Milik karena wewenang absolut PTUN Bandung, Pengadilan Negeri Karawang tidak berwenang dalam hal Pembatalan atas Sertifikat Hak Milik melainkan hanya berwenang menyatakan Sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa mencoret, merubah, menghapuskan dan pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Maka sudah sepatutnya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat **haruslah ditolak** atau setidaknya **tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*)**;

### 3. Kompetensi Relatif

#### a. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*)

Bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat adalah Gugatan yang kurang pihak, karena Penggugat tidak menarik pihak-pihak yang didalihkan didalam *FEITELIJKE GRONDEN* Penggugat itu sendiri, Penggugatlah yang mendalihkan pihak-pihak itu ada dan penting, tapi tidak ditarik sebagai pihak oleh Penggugat maka Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat Cacat Formil, apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap maka Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat dinyatakan Kurang Pihak, dengan tidak ditariknya sebagai pihak oleh Penggugat tentu

*Hal 19 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



timbul pertanyaan bagaimana membuktikan bahwa *FEITELIJE GRONDEN* Penggugat benar dan dapat dibuktikan kebenarannya ?, tentu *FEITELIJE GRONDEN* yang mendalilkan adanya pihak-pihak tadi menjadi tidak dapat dibuktikan dalil-dalil dalam *FEITELIJE GRONDEN* tersebut.

1) Tidak ditariknya Tn. MUJTAHID, SH (Notaris) sebagai pihak oleh Penggugat.

Pada *FEITELIJE GRONDEN* Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat halaman 3 angka 1, halaman 7 angka 10 huruf a dan angka 10 huruf c, pendalilan Tn. MUJTAHID, SH memiliki peran dan kedudukan yang sangat penting didalam perkara aquo ini.

Pada *RECHTS GRONDEN* Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat halaman 13 angka 8, halaman 15 angka 15 pendalilan Tn. MUJTAHID, SH memiliki peran dan kedudukan yang sangat penting didalam perkara aquo ini.

Dengan tidak ditariknya Tn. MUJTAHID, SH sebagai pihak pada perkara a quo ini, tentu dapat dipastikan bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat menjadi kurang pihak, maka Gugatan Penggugat tidak memenuhi Syarat Formil, Gugatan di Kualifikasikan mengandung Cacat Formil, sepatutnya Tn. MUJTAHID, SH ditarik sebagai pihak oleh Penggugat.

Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan halaman 81 menjelaskan bahwa berbagai macam Cacat Formil yang melekat pada Gugatan, antara lain "**Gugatan Error In Persona dalam bentuk diskualifikasi atau Plurium Litis Consortium**".

Hal 20 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg



2) Tidak ditariknya Haji ATJE SUTISNA sebagai pihak oleh Penggugat.

Pada *FEITELIJKE GRONDEN* Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat halaman 4 angka 1, halaman 7 huruf d, pendalilan Haji ATJE SUTISNA SH memiliki peran dan kedudukan yang sangat penting didalam perkara aquo ini.

Pada *RECHTS GRONDEN* Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat halaman 13 angka 9, pendalilan Haji ATJE SUTISNA memiliki peran dan kedudukan yang sangat penting didalam perkara aquo ini.

Bahwa Kedudukan Haji ATJE SUTISNA yang didalilkan oleh Penggugat didalam *FEITELIJKE GRONDEN* halaman 4 angka 1, halaman 7 huruf d dan pada *RECHTS GRONDEN* halaman 13 angka 9 adalah sangat penting, akan tetapi tidak ditarik Haji ATJE SUTISNA sebagai pihak oleh Penggugat, sedangkan Penggugat acap kali mendalilkan di dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukumnya. Sepatutnya untuk melengkapi Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat maka Haji ATJE SUTISNA ditarik sebagai pihak didalam perkara a quo ini.

Dengan tidak ditariknya Haji ATJE SUTISNA sebagai pihak oleh Penggugat didalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat maka Gugatan Penggugat Kurang Pihak sehingga Gugatan Penggugat tidak memenuhi Syarat Formil, Gugatan di Kualifikasikan mengandung Cacat Formil yang melekat pada Gugatan yaitu *Plurium Litis Consortium*.

3) Tidak ditariknya Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Pemda Karawang sebagai pihak oleh Penggugat.

Bahwa Kedudukan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Pemda Karawang yang didalilkan oleh Penggugat didalam

*Hal 21 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



*FEITELIJKE GRONDEN* halaman 5 angka 5, adalah sangat penting sebagai Pemberi Rekomendasi ijin Penggalan Pembuatan Danau Resapan, akan tetapi tidak ditarik Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Pemda Karawang sebagai pihak oleh Penggugat, sedangkan Penggugat mendalilkan adanya peran penting Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Pemda Karawang. Sepatutnya untuk melengkapi Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat maka Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Pemda Karawang ditarik sebagai pihak didalam perkara a quo ini.

Bagaimana mungkin Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Pemda Karawang tidak ditarik sebagai pihak oleh Penggugat? sedangkan Penggugat mendalilkan didalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, kedudukan Dinas PUPR Pemda Karawang sangat penting dan menjadi salah satu dasar hukum (*FEITELIJKE GRONDEN*) dari Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat.

Dengan tidak ditariknya Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Pemda Karawang sebagai pihak oleh Penggugat didalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat maka Gugatan Penggugat Kurang Pihak sehingga Gugatan Penggugat tidak memenuhi Syarat Formil, Gugatan di Kualifikasikan mengandung Cacat Formil yang melekat pada Gugatan yaitu *Plurium Litis Consortium*.

- 4) Tidak ditariknya Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPST) Kabupaten Karawang sebagai pihak oleh Penggugat.

Bahwa Kedudukan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPST) Kabupaten Karawang yang

*Hal 22 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



didalilkan oleh Penggugat didalam *FEITELIJKE GRONDEN* halaman 5 angka 7, adalah sangat penting sebagai Penerbit Izin Lokasi, akan tetapi tidak ditarik DPMPST oleh Penggugat, sedangkan Penggugat mendalilkan adanya peran penting DPMPST. Sepatutnya untuk melengkapi Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat maka Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPST) Kabupaten Karawang ditarik sebagai pihak didalam perkara a quo ini.

Bagaimana mungkin Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPST) Kabupaten Karawang tidak ditarik sebagai pihak oleh Penggugat ? sedangkan Penggugat mendalilkan didalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kedudukan DPMPST Kabupataen Karawang sangat penting dan menjadi salah satu dasar dari Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat.

Bahwa dengan tidak ditariknya Tn. MUJTAHID, SH (Notaris), Haji ATJE SUTISNA, Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Pemda Karawang, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPST) Kabupaten Karawang sebagai pihak dalam perkara ini mengakibatkan Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) sehingga sudah sepatutnya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*);

**b. Gugatan Penggugat obscure libell**

1. Bahwa dasar hukum Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat tidak jelas.
  - a) Ketidakjelasan dasar hukum Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat adalah Penggugat mendalilkan pada

*Hal 23 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



*FEITELIJKE GRONDEN* halaman 3 angka 1 Gugatan Penggugat, mendalilkan “tanggal 06 Juni 2024 terjadi transaksi jual beli antara hajjah Onih Jamilah (Tergugat II) sebagai penjual dengan bapak haji Zaelani Zein sebagai pembeli (Perwakilan Perumahan Karawang Jaya/PT. Kharisma Tawika Sentosa) dihadapan Mujtahid, SH selaku pejabat PPAT di kabupaten karawang terhadap sebidang tanah SHM Nomor 02526/Gintungkerta atas nama hajjah Onih Jamilah seluas 3.567 M<sup>2</sup>, NIB 10.06.02.13.02550 yang terletak didesa Gintung Kerta, Kec. Klari, Kab. Karawang” dalil ini menunjukkan ketidakjelasan dasar Hukum Gugatan PMH Penggugat, Karena dalil tersebut memastikan terjadi jual beli antara Hajjah Onih Jamilah (Tergugat II) dengan pihak Tergugat III, artinya tanah tersebut adalah milik Tergugat III bukan milik Penggugat.

- b) Pada *FEITELIJKE GRONDEN* halaman 4 angka 4 penggugat mendalilkan “bahwa bidang-bidang tanah tersebut dapat diperoleh berdasarkan *Pertek (Pertimbangan Teknis)* dari BPN Karawang dengan No. 460/07/IL/P3/II/2014 tanggal 05 Februari 2014 dengan luas 28 hektar .... dst ....,” artinya Penggugat memperoleh tanah berdasarkan “*Pertek*” tentu hal ini sangat tidak dapat dibenarkan karena tanah tersebut adalah milik Tergugat III, sepatutnya peralihan hak kepemilikan tanah adalah melalui jual beli yang dicatatkan di Akta Jual Beli (AJB) bukan dari *Pertimbangan Teknis (Pertek)* seperti yang didalilkan Penggugat, setelah AJB maka Sertifikat tersebut beralih kepada pihak Penggugat, akan tetapi Penggugat tidak pernah menguasai dan memiliki Sertifikat Hak Milik No. 02526/Gintungkerta tersebut. maka mengakibatkan Gugatan PMH Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*obscure libell*).

Hal 24 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg



- c) Pada *FEITELIJKE GRONDEN* halaman 5 angka 6 penggugat mendalilkan “bahwa pada tahun 2020, divisi legal kami meminta kepada PT. Kharisma Tawika Sentosa/Perumahan Karawang Jaya (Tergugat III) untuk menyerahkan sertifikat hak milik No. 02526/Gintungkerta atas nama Hajjah Onih Jamilah seluas 3.567 M<sup>2</sup> .... dst ....,” artinya Penggugat tidak pernah menguasai sertifikat hak milik No. 02526/Gintungkerta atas nama Hajjah Onih Jamilah seluas 3.567 M<sup>2</sup>, karena memang tidak pernah terjadi jual beli tanah tersebut antara Tergugat III dengan Penggugat, jika hal ini dijadikan dasar hukum Gugatan Penggugat tentu Gugatan Penggugat *obscure libell*.
- d) Pada *FEITELIJKE GRONDEN* halaman 6 angka 8 penggugat mendalilkan “bahwa Margiyati Kalina Harun (Tergugat IV) menurut pengakuannya yang mewakili PT. Kharisma Tawika Sentosa/Perumahan Karawang Jaya diberikan tugas untuk melakukan penagihan atas pembayaran bidang tanah Hajjah Onih Jamilah dengan memberikan plafon harga sebesar Rp. 1.000.000,- permeter dari luas 3.657 M<sup>2</sup>, permintaan tersebut kami tolak, karena kami berkeyakinan bidang tanah yang sudah kami kuasai dan dijadikan Fasos Fasum Danau Retensi sudah kami bebaskan dan bayarkan ... dst ...” artinya Penggugat mendalilkan jika menguasai tanah maka sudah memiliki tanah tersebut dengan sah secara hukum, tentu hal ini sangat melanggar hukum dan jika dijadikan dasar Gugatan maka Gugatan tersebut menjadi kabur (*obscure libell*).
- e) Bahwa terjadi pertentangan antara *FEITELIJKE GRONDEN* halaman 4 angka 3 dengan halaman 4 angka 4, pada *FEITELIJKE GRONDEN* halaman 4 angka 3 Penggugat mendalilkan “bahwa adanya Perjanjian Jual Beli antara PT.

Hal 25 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg



*Kharisma Sentosa (Tergugat III) dengan PT. Bumi Arta Sedayu (Penggugat) sehingga penyerahan bidang-bidang tanah tersebut dari Tergugat III kepada Penggugat”, bertentangan dengan FEITELIJKE GRONDEN halaman 4 angka 4 yang mendalilkan “bahwa bidang-bidang tanah tersebut dapat diperoleh berdasarkan Pertek (Pertimbangan Teknis) Pertanahan dari BPN Karawang... dst ...”.*

Artinya Pertentangan antara FEITELIJKE GRONDEN halaman 4 angka 3 dengan halaman 4 angka 4 sangat jelas dan tegas. Ini menunjukkan bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat kabur dan tidak jelas.

berdasarkan hal-hal tersebut diatas, cukup beralasan hukum apabila Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*);

#### **DALAM POKOK PERKARA**

##### **FEITELIJKE GRONDEN**

1. Bahwa Tergugat I mohon agar dalil-dalil, bantahan-bantahan dan Permohonan-permohonan Tergugat I dalam Eksepsi dianggap satu kesatuan yang tidak terpisahkan (*mutatis mutandis*) dengan dalil-dalil, bantahan-bantahan dan Permohonan-permohonan Tergugat I dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dan Permohonan-permohonan Penggugat dalam Gugatannya, kecuali yang diakuinya secara hukum;
3. **Bahwa Tergugat I Menolak dengan Tegas dalil Penggugat pada halaman 4 angka 4 Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat,** yang mendalilkan “*bahwa bidang-bidang tanah tersebut dapat diperoleh berdasarkan Pertek (Pertimbangan Teknis) dari BPN Karawang dengan No. 460/07/IL/P3/II/2014 tanggal 05 Februari 2014 dengan luas 28 hektar .... dst ...*”.

*Hal 26 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



## DASAR HUKUM PENOLAKAN

Bahwa dalil Penggugat tersebut harus ditolak dengan tegas dan jelas, karena kepemilikan tanah hanya bisa berpindah haknya dengan adanya Jual Beli, Wakaf, Waris dan Hibah. Penggugat mendalilkan bidang-bidang tanah tersebut dapat diperoleh berdasarkan Pertek (Pertimbangan Teknis), hal ini dapat dimaknai sangat tidak tepat dalil tersebut dan tidak terjadi perpindahan hak.

Bahwa didalam Pertimbangan Teknis Pertanahan No. 460/07/IL/P3/II/2014 tanggal 05 Februari 2014 tidak ada menyebutkan tentang SHM No. 02526/Gintungkerta dan tidak ada penyebutan SHM-SHM yang lain, hal ini menunjukkan Penggugat telah salah mendalilkannya.

- 4. Bahwa Tergugat I Menolak dengan Tegas dalil Penggugat pada halaman 5 angka 6 Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat,** yang mendalilkan *"Bahwa pada tahun 2020, Divisi Legal kami meminta kepada PT. Kharisma Tawika Sentosa/Perumahan Karawang Jaya (Tergugat III) untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 02526/Gintungkerta atas Nama Hajjah Onih Jamilah seluas 3.567 M<sup>2</sup> ... dst ...,."*

## DASAR HUKUM PENOLAKAN

Bahwa dalil Penggugat tersebut harus ditolak dengan tegas dan jelas, sepatutnya Penggugat saat membeli tanah, harus saat itu juga mendapatkan Sertifikat tanah tersebut, bukan tahun 2020 seperti yang didalilkan oleh Penggugat baru ingin meminta Sertifikat tanah tersebut padahal Penggugat mendalilkan adanya perjanjian jual beli antara periode Juni 2014 s/d Juli 2015, sungguh tidak dapat dipahami dari logika hukum.

- 5. Bahwa Tergugat I Menolak dengan Tegas dalil Penggugat pada halaman 6 angka 8 Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat,** yang mendalilkan *"Bahwa Saudari Margiyati Kalina harun .....,..... Karena*

*Hal 27 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



*kami berkeyakinan bidang tanah yang sudah kami kuasai dan dijadikan Fasos Fasum Danau Retensi sudah kami bebaskan dan bayarkan terbukti dari penguasaan atas bidang tanah tersebut sampai selesainya pembangunan Danau Retensi ... dst ...”.*

#### **DASAR HUKUM PENOLAKAN**

Bahwa dalil Penggugat tersebut harus ditolak dengan tegas dan jelas, karena keyakinan saja didalam penguasaan tanah lalu menganggap sebagai pemilik itu adalah tidak benar, sepatutnya dapat dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik yang sah dan benar serta terdaftar di BPN, bukan pengakuan keyakinan dan penguasaan tanah lalu merasa memilikinya.

6. **Bahwa Tergugat I Menolak dengan Tegas dalil Penggugat pada halaman 6 angka 10 Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat,** yang mendalilkan *“Bahwa setelah kami pelajari, ternyata Akta Jual Beli dengan Nomor 177/2022 pada tanggal 28 Oktober 2022 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Ayu Zenny Rosjidah Zen, SH., M.Kn (Turut Tergugat I) Notaris di Karawang, Terdapat kekeliruan, kejahatan dan penyimpangan ... dst ...”.*

#### **DASAR HUKUM PENOLAKAN**

Bahwa dalil Penggugat tersebut harus ditolak dengan tegas dan jelas, karena Prosedur Jual Beli antara Hajjah Onih Jamilah (Tergugat II) dengan Tn. Wahyudi (Tergugat I) sudah benar dan sah secara hukum yang berlaku di NKRI.

Bahwa Tergugat II telah menandatangani Akta Jual Beli No. 177/2022 pada tanggal 28 Oktober 2022 dengan persetujuan suaminya Haji Atje Sutisna juga membubuhkan tandatangannya didalam akta tersebut, penerbitan Akta Jual Beli No. 177/2022 sudah sah memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1338 KUHPerdara dan Pasal 584 KUHPerdara,

*Hal 28 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



peralihan hak tanah SHM 02526 adalah Jual Beli antara Tergugat II dengan Tergugat I.

## **RECHTS GRONDEN**

1. **Bahwa Tergugat I Menolak dengan Tegas dalil Penggugat pada halaman 9 angka 1 Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat,** yang mendalilkan *“Bahwa setelah Tergugat III dengan Tergugat II melakukan Transaksi Jual Beli sebagaimana tercantum pada Akta Jual Beli Nomor 363/2004. Tergugat III akan menyerahkan bidang tanah sesuai kesepakatan dalam Perjanjian Jual Beli dengan Penggugat ... dst ...,”*.

## **DASAR HUKUM PENOLAKAN**

Bahwa dalil Penggugat tersebut harus ditolak dengan tegas dan jelas, karena Penggugat tidak pernah membeli dan membayar tanah SHM 02526/Gintungkerta atas nama Hajjah Onih Jamilah (Tergugat II) serta tidak ada terdaftar pada Pertimbangan Teknis No. 460/07/IL/P3/II/2014 tanggal 05 Februari 2014 seperti yang didalilkan oleh Penggugat, berlogika dasar hukum saja sertifikat tersebut tidak dikuasai Penggugat, jika terjadi jual beli tentu sertifikat tersebut ada ditangan Penggugat, apalagi Penggugat mendalilkan bahwa tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat.

2. **Bahwa Tergugat I Menolak dengan Tegas dalil Penggugat pada halaman 10 angka 2 Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat,** yang mendalilkan *“Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik kepada Tergugat III telah melaksanakan kewajibannya dan membayar sesuai dengan kesepakatan ... dst ...,”*.

## **DASAR HUKUM PENOLAKAN**

Bahwa dalil Penggugat tersebut harus ditolak dengan tegas dan jelas, karena Penggugat tidak pernah membeli tanah SHM 02526/Gintungkerta, Penggugat tidak pernah membayar tanah tersebut, Penggugat tidak memiliki Akta Jual Beli yang menunjukkan adanya jual beli tanah SHM 02526/Gintungkerta antara Penggugat dengan Tergugat II, Penggugat tidak

*Hal 29 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



menguasai dan tidak dapat menunjukkan SHM 02526/Gintungkerta dengan tidak dapat memenuhi keseluruhan hal diatas membuktikan bahwa Penggugat adalah Penggugat yang tidak beritikad baik serta mendalilkan gugatannya dengan mengada-ada .

- 3. Bahwa Tergugat I Menolak dengan Tegas dalil Penggugat pada halaman 10 angka 3 Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat,** yang mendalilkan *“Bahwa Gugatan yang diajukan ....., berdasarkan catatan pembayaran, berdasarkan Penerbitan Pertek (Pertimbangan Teknis) Pertanahan dari BPN Karawang dengan Nomor. 460/07/IL/P3/II/2014 tanggal 05 Februari 2014 dengan luas 28 hektar dan sesuai ijin lokasi Nomor 503/2097/17/IL/BPMPT/2014 tanggal 04 Maret 2014 untuk Pembangunan Perumahan Kartika Residence”.*

#### **DASAR HUKUM PENOLAKAN**

Bahwa dalil Penggugat tersebut harus ditolak dengan tegas dan jelas, karena Penerbitan Pertek (Pertimbangan Teknis) Pertanahan dari BPN Karawang dengan Nomor. 460/07/IL/P3/II/2014 tanggal 05 Februari 2014 tidak menunjukkan secara spesifik tanah-tanah mana yang sudah dijual belikan dan menjadi milik PT. Bumi Arta Sedayu (Penggugat), dalil ini tidak benar yang menunjuk dan merinci secara detail adalah Pertimbangan Teknis Tanah No. 85/2022 tanggal 24-08-2022 pemohonnya Penggugat, akan tetapi penguasaan tanah saat ini tidak termasuk SHM 02526/Gintungkerta.

- 4. Bahwa Tergugat I Menolak dengan Tegas dalil Penggugat pada halaman 10 angka 4 Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat,** yang mendalilkan *“Bahwa Tergugat I selaku pembeli dalam Akta Jual Beli No. 177/2022 tanggal 28 Oktober 2022 adalah pihak yang sangat dipertanyakan itikad baiknya yang mana Tergugat I dalam permasalahan perkara ini telah melaporkan Penggugat dengan dugaan Tindak Pidana tentang Informasi dan Transaksi Elektronik. Namun dalam laporan*

*Hal 30 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



kepolisian tersebut telah disimpulkan yang menghasilkan bahwa **tidak ditemukan Peristiwa Pidana**".

#### DASAR HUKUM PENOLAKAN

Bahwa dalil Penggugat tersebut harus ditolak dengan tegas dan jelas, proses pidana masih berjalan diPOLRES Karawang pada tahapan Penyidikan, karena hal tersebutlah Penggugat mengajukan Gugatan agar proses Pidana dikesampingkan, tanah SHM 02526/Gintungkerta dikuasai oleh Penggugat dengan cara melawan hukum, tentu Tergugat I merasa haknya diambil dan dikuasai oleh Penggugat, maka melaporkan hal tersebut ke POLRES Karawang, Penggugat mendalilkan "*tidak ditemukan peristiwa pidana*" ini sangat salah, patut ditolak dengan tegas dan jelas karena sampai sekarang proses hukumnya masih berjalan, penyidik masih bekerja, artinya proses sudah pada tahap Penyidikan.

5. **Bahwa Tergugat I Menolak dengan Tegas dalil Penggugat pada halaman 11 angka 5 Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat**, yang mendalilkan "*Bahwa Tergugat I sebagai Pihak ....., dipertanyakan prosedur dan keasliannya yang akan menyebabkan sah tidaknya Akta Jual Beli a quo. Dikarenakan Tergugat II menyatakan bahwa beliau bersama suaminya Haji Atje Sutisna tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli tersebut, tidak pernah bertemu dengan saudara Wahyudi, tidak pernah datang dihadapan Notaris & PPAT Ayu Zeny Rosjidah Zen, SH., M.Kn ... dst...,*".

#### DASAR HUKUM PENOLAKAN

Bahwa dalil Penggugat tersebut harus ditolak dengan tegas dan jelas, Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik, semua prosedur sudah dipenuhi, Tergugat I bertemu dengan Tergugat II dan Suaminya, Tergugat II menandatangani Akta Jual Beli No. 177/2022 juga menandatangani Haji Atje Sutisna (suami Tergugat II). Tentu penandatanganan tersebut

Hal 31 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg



dihadapan Notaris & PPAT Ayu Zeny Rosjidah Zen, SH., M.Kn sesuai dengan Prosedur yang berlaku, disaksikan oleh dua orang saksi.

Semua Prosedur berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

6. **Bahwa Tergugat I Menolak dengan Tegas dalil Penggugat pada halaman 12 angka 6 Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat,** yang mendalilkan *"Bahwa berdasarkan uraian tersebut dipertanyakan sahnyanya AJB a quo karena apabila demikian sedangkan penjual ... dst ...,."*

#### **DASAR HUKUM PENOLAKAN**

Bahwa AJB a quo sah dan benar, penjual Tergugat II mengenal dengan baik Tergugat I dan Turut Tergugat I, terbukti adanya tandatangan didalam proses peralihan hak pada AJB 177/2022, tentu sebelum terjadi transaksi dan penandatanganan AJB 177/2022 semua persyaratan yang diperlukan dipenuhi oleh Tergugat II sebagai penjual begitu juga suami Tergugat II (Haji Atje Sutisna) ikut mengetahui, melengkapi persyaratan serta menandatangani AJB tersebut.

Jadi pertanyaan-pertanyaan yang diajukan Penggugat tentang siapa yang menjual dan uang penjualan sudah terjawab dengan tegas dan jelas oleh Tergugat I.

Bahwa Karena penjualan sudah memenuhi SOP serta aturan-aturan hukum yang berlaku di Indonesia maka penjualan tersebut sah dan benar secara hukum serta tidak cacat.

7. **Bahwa Tergugat I Menolak dengan Tegas dalil Penggugat pada halaman 12 angka 7 Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat,** yang mendalilkan *"Bahwa Tergugat IV adalah pihak dengan sengaja ingin memperoleh hak atas tanah secara melawan hukum yang mana Tergugat I mengetahui ... dst ...,."*

#### **DASAR HUKUM PENOLAKAN**

Bahwa dalil Penggugat tersebut harus ditolak dengan tegas dan jelas, Penggugat salah mendalilkan bahwa Tergugat IV adalah pihak dengan

*Hal 32 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



sengaja ingin memperoleh hak atas tanah secara melawan hukum, patut diketahui Tergugat IV tidak pernah memiliki tanah tersebut, Tergugat IV tidak menguasai sertifikat dan tanah tersebut, pemilik sebenarnya dari tanah tersebut adalah Tergugat I bukan Penggugat ataupun yang lainnya, berdasarkan bukti yang sah yaitu SHM 02526/Gintungkerta atas nama Tn. Wahyudi (Tergugat I).

Bahwa Tergugat melaporkan ke POLRES Karawang karena Penggugat menguasai tanah yang bukan milik Penggugat, jadi dasar hukumnya jelas.

8. **Bahwa Tergugat I Menolak dengan Tegas dalil Penggugat pada halaman 13 angka 9 Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat,** yang mendalilkan *“Bahwa Tergugat II pernah ....., Haji Atje Sutisna tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli tersebut, tidak pernah bertemu dengan saudara Wahyudi ... dst ..,”*.

#### **DASAR HUKUM PENOLAKAN**

Bahwa dalil Penggugat berulang-ulang dan sama satu dengan yang lainnya, dalil Penggugat halaman 13 angka 9 sama dengan dalil Penggugat di halaman 11 angka 5, dalil ini sudah dijawab dengan tegas oleh Tergugat I.

Bahwa dalil Penggugat tersebut harus ditolak dengan tegas dan jelas, Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik, semua prosedur sudah dipenuhi, Tergugat I bertemu dengan Tergugat II dan Suaminya, Tergugat II menandatangani Akta Jual Beli No. 177/2022 juga menandatangani Haji Atje Sutisna (suami Tergugat II). Tentu penandatanganan tersebut dihadapan Notaris & PPAT Ayu Zeny Rosjidah Zen, SH., M.Kn sesuai dengan Prosedur yang berlaku, disaksikan oleh dua orang saksi.

Semua Prosedur berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

9. **Bahwa Tergugat I Menolak dengan Tegas dalil Penggugat pada halaman 13 angka 10 Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat,** yang mendalilkan *“Bahwa kemudian sesuai ....., atas dasar tersebut ibu*

*Hal 33 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



*hajjah Onih Jamilah siap bersedia membuat pernyataan terkait munculnya kekeliruan Akta Jual Beli atas nama Wahyudi tersebut”.*

**DASAR HUKUM PENOLAKAN**

Bahwa dalil Penggugat tersebut harus ditolak dengan tegas dan jelas, tidak ada kekeliruan Akta Jual Beli atas nama Wahyudi (Tergugat I), sah dan benar SOP jual beli dan peralihan haknya, SHM 02526/Gintungkerta atas nama Wahyudi.

10. **Bahwa Tergugat I Menolak dengan Tegas dalil Penggugat pada halaman 14 angka 11 Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat,** yang mendalilkan *“Bahwa Tergugat II telah membiarkan permasalahan ini menjadi panjang dan melebar ... dst ...,”*.

**DASAR HUKUM PENOLAKAN**

Bahwa tidak ada masalah jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat I yang Notarisnya Turut Tergugat I, tidak ada Perbuatan Melawan Hukum karena tanah tersebut milik Tergugat II dibeli oleh Tergugat I secara beritikad baik dan memenuhi klausul Pasal 1320 KUHPerdata.

Penggugat telah salah dengan menyimpulkan pada dalil-dalil tersebut, sepatutnya Penggugat harus dapat membuktikannya.

11. **Bahwa Tergugat I Menolak dengan Tegas dalil Penggugat pada halaman 15 angka 15 Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat,** yang mendalilkan *“Bahwa Turut Tergugat I ...,... tidak ada keterangan pemberitahuan melalui Pengadilan Negeri Karawang, atau Register Pembatalan dari PPAT MUJTAHID , SH terhadap pembatalan Perjanjian Jual Beli Nomor 363/2004 tanggal 06 Juni 2004 ... dst ...,”*.

**DASAR HUKUM PENOLAKAN**

Bahwa dalil Penggugat tersebut harus ditolak dengan tegas dan jelas, karena tanah tersebut milik sah Hajjah Onih Jamilah (Tergugat II) dijual kepada Tergugat I, surat menyurat melalui Turut Tergugat I, tanah tersebut tidak ada sengketa sebelumnya karena tidak pernah ada Gugatan dan ada

*Hal 34 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



Laporan Polisi atas tanah tersebut. Tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat sehingga Tergugat I melaporkan Penggugat ke POLRES Karawang.

12. **Bahwa Tergugat I Menolak dengan Tegas dalil Penggugat pada halaman 16 angka 16 Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat,** yang mendalilkan *“Bahwa Akta Jual Beli yang telah diterbitkan a quo telah bertentangan dengan ... dst ...”*.

**DASAR HUKUM PENOLAKAN**

Bahwa AJB no. 177/2022 tidak bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1338 KUHPerdara dan Pasal 584 KUHPerdara, semua ketentuan hukum sudah dijalankan dan terpenuhi dengan baik sesuai dengan hukum yang berlaku di NKRI.

13. **Bahwa Tergugat I Menolak dengan Tegas dalil Penggugat pada halaman 16 angka 17 Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat,** yang mendalilkan *“Bahwa Akta Jual Beli a quo hanya sebatas mengalihkan hak secara yuridis ... dst ...”*.

**DASAR HUKUM PENOLAKAN**

Bahwa dalil Penggugat tersebut harus ditolak dengan tegas dan jelas, karena syarat objektif dan syarat subjektif Pasal 1320 KUHPerdara sudah terpenuhi, sehingga jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat I sah secara hukum.

Bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah milik Tergugat I (Tn. Wahyudi) tanpa izin.

14. **Bahwa Tergugat I Menolak dengan Tegas dalil Penggugat pada halaman 16 angka 18 Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat,** yang mendalilkan *“Bahwa berdasarkan uraian diatas maka sudah sepatutnya Tergugat I, Tergugat II ... dst ...”*.

**DASAR HUKUM PENOLAKAN**

*Hal 35 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalil Penggugat tersebut harus ditolak dengan tegas dan jelas, karena Tergugat I adalah pemilik tanah yang sah berdasarkan SHM 02526/Gintungkerta atas nama Wahyudi (Tergugat I). Maka dengan demikian Tergugat I tidak pernah melakukan PMH seperti yang didalilkan Penggugat.

Maka berdasarkan dalil-dalil dan uraian-uraian tersebut diatas, Tergugat I mohon dengan Hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Negeri Karawang Kelas 1B Khusus yang memeriksa perkara a quo agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Gugatan Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*).
3. Menyatakan Akta Jual Beli No. 177/2022 tanggal 28 Oktober 2022 yang dibuat dan diterbitkan di Notaris & PPAT Ayu Zeny Rosjidah Zen, SH., M.Kn adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
4. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang berpendapat lain, mohon supaya dapat memberikan Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat II Konvensi juga mengajukan jawaban sebagai berikut:

*Hal 36 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*

### Disclaimer

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



1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh Dalil-dalil dalam Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali mengenai Hal-hal yang secara tegas diakui akan kebenarannya oleh Tergugat II;
2. Bahwa menanggapi dalil Gugatan Penggugat, baik dalam posita maupun petitum Gugatan Penggugat, dengan ini Tergugat II menyatakan secara tegas tidak memiliki hubungan hukum serta tidak tahu-menahu berkenaan dengan adanya perbuatan hukum yang didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatannya terkait adanya perjanjian jual beli sebagaimana disebutkan Penggugat dalam point 3 halaman 4 posita gugatan penggugat yang pada pokoknya menyatakan, "**Perjanjian Jual Beli berdasarkan bukti kwitansi terhadap bidang tanah masing-masing pada periode Juni 2014s/d Juli 2015 seluas 15.950 m<sup>2</sup> (lima belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) sebesar Rp.2.860.000.000,-(dua milyar delapan ratus enam puluh juta ribu rupiah) serta pada periode Maret 2015 seluas 4.083 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan tiga meter persegi) sebesar Rp. 962.450.000 (Sembilan ratus enam puluh dua juta empat ratus lima puluh ribu rupiah)**" antara PT. Kharisma Tawika Sentosa/Perumahan Karawang Jaya (Tergugat III) kepada PT. Bumi Arta Sedayu (Penggugat);
3. Bahwa selanjutnya Tergugat II sama sekali tidak mengenal dan tidak pernah berhubungan dengan PT. Bumi Arta Sedayu (Penggugat), yang ada Tergugat II mengakui bahwa betul sesuai yang dinyatakan Penggugat dalam posita gugatannya point 10 butir a halaman 7 yang menyatakan, "**yang menjadi Penjual adalah Ibu Hajjah Onih Jamilah, padahal diketahui ibu Hajjah Onih Jamilah telah menjual sepenuhnya kepada Bapak Haji Zaelani Zein sebagai Pembeli (Perumahan Karawang Jaya/PT. Kharisma Tawika Sentosa) berdasarkan Akta Jual Beli 363/2004 tanggal 06 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Pejabat PPAT MUJTAHID SH, di Kabupaten Karawang**".

*Hal 37 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



4. Bahwa kemudian sehubungan dengan Akta Jual Beli dengan Nomor 177/2022 pada tanggal 28 oktober 2022 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Ayu Zenny Rosjidah Zen, SH, M.Kn (Turut Tergugat I)Notaris di Karawang dalam prosesnya **Tergugat II mengakui bahwa di minta bantuan untuk melakukan tanda-tangan oleh perwakilan dari PT. Kharisma Tawika Sentosa/Perumahan Karawang Jaya (Tergugat III) dengan Wahyudi (Tergugat I)karena diperlukan untuk dilakukan proses balik nama mengingat kurang-lebih telah selama 18 (delapan belas)tahun Sertipikat Hak Milik Nomor 02526/Gintungkerta seluas 3.567 m2 masih atas nama Hajjah Onih Jamilah (Tergugat II);**
5. **Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menarik Pejabat PPAT MUJTAHID sebagai Pihak Turut Tergugat** dalam perkara a quo yang mana secara nyata nama PPAT MUJTAHID disebutkan penggugat dalam posita gugatan penggugat point 10 butir a dan butir c halaman 7, **akan tetapi tidak menarik PPAT MUJTAHID selaku Pejabat PPAT pada Akta Jual Beli 363/2004 tanggal 06 Juni 2004 sebagai Turut Tergugat sedangkan penggugat hanya menarik Pejabat PPAT Ayu Zenny Rosjidah Zen, SH, M.Kn sebagai Turut Tergugat I;**
6. Dengan tidak ditariknya **Pejabat PPAT MUJTAHID sebagai Pihak Turut Tergugat** dan/atau pihak dalam perkara ini menyebabkan perkara ini harus dinyatakan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) dan cacat hukum sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, antara lain:
  - Putusan Mahkamah Agung No. 480 K/Sip/1973 tanggal 2 Juli 1974 dalam perkara Souw Pay Liem lawan Ny. Gian Tin Hoa dkk;  
"karena persil sengketa tercatat atas nama PT. Gunung Mas, untuk dapat berhasil gugatan harus pula ditujukan kepada PT tersebut sebagai tergugat atau turut tergugat".
  - Putusan Mahkamah Agung No. 151 K/ Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 dalam perkara M. Sukarna lawan M. Enoch;

Hal 38 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg



“semua pihak harus digugat, harus lengkap, jika tidak maka gugatan cacat formil”.

- Putusan Mahkamah Agung No. 938 K/Sip/1971 tanggal perkara Marsan lawan Samsuri, Makroep, Sampoeni dkk.

“apabila ada pihak yang seharusnya digugat akan tetapi tidak digugat maka gugatan tersebut akan dinyatakan tidak dapat diterima”.

7. Dengan demikian, sudah sepatutnya Yang Terhormat Majelis Hakim menolak gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT, atau setidaknya menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima (*niet ontvankelijik verklaard*);

8. **Bahwa gugatan Penggugat Kabur dan membingungkan (Obscuur Libel) terkait kedudukan Pihak Tergugat dalam gugatan Penggugat**

dimana hal ini terlihat jelas dalam gugatan Penggugat halaman 2,

“Wahyudi selaku Tergugat I, Hajjah Onih Jamilah selaku Tergugat II, PT. Kharisma Tawika Sentosa/Perumahan Karawang Jaya selaku Tergugat III, Margiyati Kalina Harun Alias Yani selaku Tergugat IV”

SEDANGKAN DALAM POSITA GUGATAN PENGGUGAT POINT 3 HALAMAN 4,

“Bahwa penyerahan bidang-bidang tanah tersebut dari PT Kharisma Tawika Sentosa/Perumahan Karawang Jaya (Tergugat I).....”

9. **Kedudukan pihak tergugat dalam gugatan penggugat yang keliru dan tidak konsisten dalam memposisikan pihak TERGUGAT merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari gugatan yang mana mengandung cacat formil, sehingga patut dengan tegas dan jelas dinyatakan gugatan PENGGUGAT haruslah tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).**

Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebagai berikut:

*Hal 39 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 67 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang pada pokoknya memberikan kaidah hukum bahwa petitum yang tidak sejalan dengan posita adalah mengandung cacat hukum berupa obscur libel;
- b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1075 K/Sip/1980 tanggal 8 Desember 1982 yang pada pokoknya memberikan kaidah hukum bahwa apabila terdapat petitum yang bertentangan dengan gugatan, maka gugatan tidak dapat diterima.

Berdasarkan Dalil-dalil Jawaban tersebut diatas, maka Tergugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara A quo, untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut ;

## **DALAM PROVISI**

- Menolak Permohonan Provisi sebagaimana petitum Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menerima dan Mengabulkan Jawaban Tergugat II untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang ditimbulkan oleh adanya Gugatan ini;

Atau;

Apabila yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka Tergugat memohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas. Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi juga mengajukan jawaban sebagai berikut:

## **I. DALAM EKSEPSI**

**GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

*Hal 40 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*

### Disclaimer

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



1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menentukan secara jelas dan lengkap mengenai siapa saja yang menurut hukum harus dijadikan sebagai Pihak dalam suatu perkara, baik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat;
2. Bahwa dalam gugatan Penggugat, terdapat petitum: *"4. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Karawang untuk mencoret, merubah dan menghapuskan dari buku pendaftaran tanah yang tersedia dalam perubahan hak dalam Sertifikat Hak Milik yang dilandasi atas Akta Jual Beli dengan Nomor 177/2022 pada tanggal 28 Oktober 2022."*. Namun, Badan Pertanahan Nasional Karawang dalam gugatan *a quo* hanya didudukkan sebagai Turut Tergugat, bukan Tergugat;
3. Bahwa adapun perbedaan kedudukan Tergugat dan Turut Tergugat, Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek" (halaman 2) mengatakan bahwa **Turut Tergugat** *dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekadar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim;*
4. Bahwa sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 1642 K/Pdt/2005 yang menggariskan kaidah hukum: *"Dimasukkan seseorang sebagai para pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan tidak lengkap"*. Mahkamah Agung Nomor 1642K/Pdt/2005: *"ketidaklengkapan dalam merumuskan subyek yang seharusnya menjadi Tergugatnya, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi Error in Persona/kesalahan subjek hukum maka gugatan tidak bisa diterima/Niet Ontvankelijk Verklaard."*;

Hal 41 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg



5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut telah cukup kiranya bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verkelaard*);

## II. DALAM POKOK PERKARA

6. Bahwa dalil-dalil yang tertuang dalam bagian pokok perkara ini merupakan satu kesatuan dengan dalil-dalil yang tertuang dalam bagian eksepsi;
7. Bahwa para Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata mengenai kebenarannya;
8. Bahwa benar, pada tanggal 06 Juni 2004 telah terjadi transaksi jual-beli sebagaimana tercantum pada Akta Jual Beli Nomor 363/2004 antara Hj. Onih Jamilah (Tergugat II) sebagai Penjual, dengan H. Zaelani Zein sebagai Pembeli (Perwakilan Tergugat III), yang dibuat di hadapan PPAT Mujtahid, S.H. dengan objek berupa sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 02526/Gintungkerta atas nama Hj. Onih Jamilah seluas 3.567 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus enam puluh tujuh meter persegi) yang berlokasi di Desa Gintungkerta, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang;
9. Bahwa **Tergugat III menolak dalil Penggugat pada poin 2 dan poin 3 halaman 4. FAKTANYA**, tanah tersebut tidak pernah dialihkan hak kepemilikannya oleh Tergugat III kepada pihak lain; adapun, jual beli yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat III pada tahun 2014 dan 2015, hanya mencakup tanah-tanah sebagai berikut:

### A. Periode 2014

- 1) Tanah bekas Anis Binti H. Acam, Sertipikat Hak Milik Nomor 02524 seluas 3.185 m<sup>2</sup>;
- 2) Tanah bekas Asmi Bin Askin, Sertipikat Hak Milik Nomor seluas 2.410 m<sup>2</sup>;

Hal 42 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg



- 3) Tanah bekas Miftahudin, Sertipikat Hak Milik Nomor 02580 seluas 1.444 m<sup>2</sup>;
- 4) Tanah bekas Rohman Bin Wanna, Sertipikat Hak Milik Nomor 02534 seluas 2.256 m<sup>2</sup>;
- 5) Tanah bekas Isah Rosih Binti Amo, Girik Nomor 103 C.1443 seluas 1.280 m<sup>2</sup>;
- 6) Tanah bekas Maryadi Bin Jasan, Girik Nomor 103 C.1443 seluas 1.000 m<sup>2</sup>;
- 7) Tanah bekas Sarwita Bin Sarman, Sertipikat Hak Milik Nomor seluas 2.830 m<sup>2</sup>;
- 8) Tanah bekas Jumasin Bin H. Sukri, Sertipikat Hak Milik Nomor 2633 seluas 1.545 m<sup>2</sup>;

**B. Periode 2015**

Tanah seluas 5.083 m<sup>2</sup> (lima ribu delapan puluh tiga meter persegi;

10. Bahwa oleh karenanya, klaim Penggugat yang menyatakan telah membeli tanah *a quo* dari Tergugat III adalah tidak berdasar dan hanya mengada-ada. Bahkan dalam gugatannya, Penggugat tidak mampu menyebutkan secara jelas dasar peralihan hak tanah *a quo* dari Tergugat III kepada Penggugat, kalau memang Penggugat merasa sudah membeli seharusnya bisa menyebutkan Akta Jual Beli atas tanah dimaksud;

11. Bahwa **terhadap dalil Penggugat pada poin 7 dan poin 8 halaman 5-6, Tergugat IV** menanggapi sebagai berikut:

- Sekira tahun 2020, Pak Karta selaku perwakilan dari pihak Penggugat mendatangi Tergugat IV, menanyakan sertifikat atas nama Atje Sutisna. Setelah beberapa waktu kemudian, ternyata lokasi tanah yang sertifikatnya ditanyakan oleh Pak Karta tersebut adalah Sertifikat atas nama Hj. Onih Jamilah (Tergugat II) yang merupakan istri dari Bapak Atje;

*Hal 43 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



- Bahwa kemudian Tergugat III dengan Pak Karta kembali bertemu dan bersama-sama menghitung bidang-bidang tanah mana saja yang sudah dibayar dan mana yang belum dibayar oleh Penggugat;
- Bahwa ternyata tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 02526/Gintungkerta atas nama Hj. Onih Jamilah seluas 3.567 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus enam puluh tujuh meter persegi) belum ada pembayaran sama sekali. Maka dari itu, Pak Karta mengatakan akan menyelesaikan pembayaran tanah tersebut dengan mengajukan pembayaran ke Pimpinan PT Kartika (Penggugat);
- Bahwa setelah sekian lama Tergugat IV beberapa kali menanyakan perihal pembayaran tanah tersebut kepada Pak Karta, dan beliau selalu berkata sedang dalam proses. Karena tidak kunjung mendapatkan kejelasan, akhirnya Tergugat IV menghubungi Pak Putu selaku bagian Legal Penggugat, dan beliau mengatakan akan berkoordinasi dengan Pak Karta perihal tanah tersebut;
- Bahwa beberapa waktu kemudian, bukannya melakukan pembayaran sesuai dengan yang Tergugat IV tagihkan, Pak Karta malah meminta dokumen asli Sertifikat Hak Milik Nomor 02526/Gintungkerta atas nama Hj. Onih Jamilah dengan alasan beliau yang akan urus semua pembayarannya. Namun, Tergugat III menolaknya karena belum mendapatkan kepastian;
- Bahwa selanjutnya, selang beberapa hari timbulah surat penawaran pembayaran dari Penggugat yang diwakili oleh Pak Abidin selaku bagian legal, tetapi dengan harga yang amat sangat kecil dan tidak sesuai keinginan Tergugat III;
- Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan, Penggugat sama sekali belum pernah melakukan pembayaran terhadap objek perkara *a quo*;

### III. DALAM REKONVENSİ

*Hal 44 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



12. Bahwa Tergugat III (PT Kharisma Tawika Sentosa), dalam bagian Rekonvensi ini selanjutnya disebut sebagai "Penggugat Rekonvensi" dengan ini mengajukan gugatan rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi yang dalam bagian Rekonvensi ini selanjutnya disebut sebagai "Tergugat Rekonvensi";
13. Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon agar dalil-dalil yang telah dikemukakan pada bagian dalam Pokok Perkara Konvensi di atas, agar dimasukkan pada bagian dalam Rekonvensi ini dan dianggap sebagai satu kesatuan yang integral dan tidak terpisahkan (*mutatis mutandis*);

**Tergugat Rekonvensi Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatig Daad)**

14. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata menyebutkan, "*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.*";
15. Bahwa menurut Prof. Rosa Agustina (Perbuatan Melawan Hukum, 2003, hal. 53-56), berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, suatu perbuatan dikatakan merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum apabila memenuhi unsur-unsur:
  - a. Perbuatan tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan;
  - b. Ada kesalahan, baik yang dilakukan secara sengaja maupun karena kelalaian;
  - c. Ada kerugian, dapat berupa kerugian materil maupun immateril;
  - d. Terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
16. Bahwa sejak Putusan *Hoge Raad* tahun 1919 dalam perkara *Lindenbaum vs Cohen*, di Belanda dan demikian juga di Indonesia, perbuatan melawan hukum telah diartikan secara luas. Menurut Prof.

*Hal 45 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



Rosa Agustina (*ibid.*), perbuatan melawan hukum dalam arti luas tersebut adalah sebagai berikut:

- Melanggar hak subyektif orang lain;
- Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
- Bertentangan dengan kaidah kesusilaan;
- Bertentangan dengan kepatutan;

17. Bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP 24/1997"), secara implisit menjelaskan bahwa peralihan hak hanya dapat terjadi melalui **jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya**;

18. Bahwa Penggugat Rekonvensi belum pernah sekali pun mengadakan peralihan hak atas tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 02526/Gintungkerta atas nama Hj. Onih Jamilah seluas 3.567 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus enam puluh tujuh meter persegi), kepada Tergugat Rekonvensi ataupun kepada Pihak lain;

19. Bahwa perbuatan Penggugat yang dengan sengaja, tanpa hak, menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut, telah nyata-nyata melanggar hak subyektif Penggugat Rekonvensi, bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat Rekonvensi, bertentangan dengan kaidah kesusilaan, dan bertentangan dengan kepatutan; Oleh karena itu, telah cukup kiranya bagi Yang Mulia Majelis Hakim dalam perkara *a quo* untuk menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig daad*);

20. Bahwa adapun kerugian materil dan imateril yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi akibat timbulnya permasalahan ini, adalah sebagai berikut:

**a. Kerugian Materil:**

*Hal 46 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



Penggugat mengalami kerugian materil karena tanah tersebut dikuasai dan dimanfaatkan oleh Tergugat Rekonvensi sejak tahun 2014, jika dihitung sebesar  $Rp1.000.000,- \times 3.567 \text{ m}^2 = Rp3.567.000.000,-$  (tiga miliar lima ratus enam puluh tujuh juta rupiah);

**b. Kerugian Imateril:**

Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian imateril yang timbul akibat permasalahan ini, berupa tenaga, waktu dan pikiran. Jika dirupiahkan setara dengan  $Rp1.000.000.000,-$  (satu miliar rupiah);

**Total ketugian materil dan imateril sebesar:  $Rp4.567.000.000,-$  (empat miliar lima ratus enam puluh tujuh juta rupiah);**

**Jual Beli antara Hj. Onih Jamilah dengan Wahyudi Batal Demi Hukum**

21. Bahwa karena sebelumnya telah terjadi jual beli atas objek perkara *a quo* antara Hj. Onih Jamilah dengan Penggugat Rekonvensi, maka jual beli yang dilaksanakan antara Hj. Onih Jamilah dengan Wahyudi atas objek perkara *a quo* telah bertentangan dengan Pasal 1320 ayat 4 KUHPerdara, sehingga jual beli tersebut batal demi hukum;

22. Bahwa selanjutnya berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016, kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, salah satunya adalah melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain: Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau terhadap objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau terhadap tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

*Hal 47 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



23. Bahwa berdasarkan kriteria tersebut, Wahyudi tidak memiliki itikad baik pada waktu memperoleh objek perkara *a quo*, karena tidak melakukan kehati-hatian dengan tidak melakukan pengecekan dokumen terlebih dahulu. Mengingat, Hj. Onih Jamilah selaku penjual adalah orang yang sudah tidak berhak/tidak memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli karena sebelumnya pernah dijual kepada Penggugat Rekonvensi, sehingga Wahyudi tidak layak mendapatkan perlindungan;
24. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka rangkaian peralihan hak atas tanah tersebut tidak sah karena dilaksanakan secara melawan hukum. Dengan demikian, cukup kiranya bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 02526/Gintungkerta atas nama Wahyudi tidak memiliki kekuatan hukum mengikat beserta seluruh akibat hukumnya. Lalu, Memulihkan kembali seperti semula (*restitutio in integrum*) Sertipikat Hak Milik Nomor 02526/Gintungkerta atas nama Hajjah Onih Jamilah;
25. Bahwa agar gugatan Penggugat Rekonvensi tidak sia-sia (*illusoir*), mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim agar berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 02526/Gintungkerta atas nama Hj. Onih Jamilah seluas 3.567 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus enam puluh tujuh meter persegi) yang berlokasi di Desa Gintungkerta, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang;

#### IV. PETITUM

Berdasarkan dalil-dalil dan fakta-fakta hukum yang telah dikemukakan tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat IV mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim dalam perkara *a quo*, agar kiranya berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV untuk seluruhnya;

*Hal 48 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verkelaard*);

**DALAM KONVENSI**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verkelaard*);

**DALAM REKONVENSI**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig daad*);
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 363/2004 antara Hj. Onih Jamilah (Tergugat II) sebagai Penjual, dengan H. Zaelani Zein sebagai Pembeli (Perwakilan Tergugat III), yang dibuat di hadapan PPAT Mujtahid, S.H. dengan objek berupa sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 02526/Gintungkerta atas nama Hj. Onih Jamilah seluas 3.567 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus enam puluh tujuh meter persegi) yang berlokasi di Desa Gintungkerta, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 177/2022 pada tanggal 28 Oktober 2022 yang dibuat di hadapan PPAT Ayu Zenny Rosjidah Zen adalah batal demi hukum dan/atau tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 02526 atas nama Wahyudi, tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
6. Memulihkan kembali seperti semula (*restitution in integrum*) Sertipikat Hak Milik Nomor 02526/Gintungkerta atas nama Hajjah Onih Jamilah;
7. Menyatakan tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 02526 atas nama Hajjah Onih Jamilah adalah milik PT Kharisma Tawika Sentosa (Tergugat III);

Hal 49 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg



8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengganti kerugian materil dan imateril yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi akibat timbulnya permasalahan ini, sebagai berikut:

**a. Kerugian Materil:**

Penggugat mengalami kerugian materil karena tanah tersebut dikuasai dan dimanfaatkan oleh Tergugat Rekonvensi sejak tahun 2014, jika dihitung sebesar  $\text{Rp}1.000.000,- \times 3.567 \text{ m}^2 = \text{Rp}3.567.000.000,-$  (tiga miliar lima ratus enam puluh tujuh juta rupiah);

**b. Kerugian Imateril:**

Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian imateril yang timbul akibat permasalahan ini, berupa tenaga, waktu dan pikiran. Jika dirupiahkan setara dengan  $\text{Rp}1.000.000.000,-$  (satu miliar rupiah);

**Total ketugian materil dan imateril sebesar:  $\text{Rp}4.567.000.000,-$  (empat miliar lima ratus enam puluh tujuh juta rupiah);**

9. Meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 02526/Gintungkerta atas nama Hj. Onih Jamilah seluas  $3.567 \text{ m}^2$  (tiga ribu lima ratus enam puluh tujuh meter persegi) yang berlokasi di Desa Gintungkerta, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang;

10. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang menguasai tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 02526/Gintungkerta atas nama Hajjah Onih Jamilah agar segera mengosongkan tanah tersebut;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

1. Menghukum para Pihak dalam perkara ini untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara *a quo*;

2. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

*Hal 50 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas Turut Tergugat II Konvensi juga mengajukan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat II sebagai instansi yang memiliki tugas diantaranya adalah melakukan pencatatan pendaftaran dan peralihan hak atas tanah berdasarkan bukti kepemilikan dan bukti peralihan hak yang sah menurut ketentuan perundang-undangan, pada prinsipnya Turut Tergugat II akan taat dan patuh terhadap Putusan yang amarnya memerintahkan Turut Tergugat II untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan sesuatu yang berhubungan dengan tugas pokok dan fungsi Turut Tergugat II;
2. Bahwa Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Tanah mengatur sebagai berikut:

*"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."*

3. Bahwa Riwayat buku tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 02526/Desa Gintungkerta antara lain sebagai berikut:
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 02526/Desa Gintungkerta terbit pada tanggal 04-12-1998 atas nama Hajjah Onih Jamilah berdasarkan Pengakuan Hak bekas tanah milik adat C. 413/P.100/S.III seluas 3567 m<sup>2</sup>;
  - b. Pada tanggal 02-11-2022 dilakukan peralihan hak kepada WAHYUDI berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 177/2022 tanggal 28-10-2022 yang dibuat oleh RADEN AYU ZENNY ROSYIDAH ZEN, S.H. selaku PPAT dengan Daerah Kerja Kabupaten Karawang.

*Hal 51 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



Berdasarkan uraian, dalil-dalil dan fakta hukum tersebut di atas, maka Turut Tergugat II mohon kepada yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* sudi kiranya memutus dengan amar sebagai berikut:

- 1) Menerima Jawaban Turut Tergugat II;
- 2) Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat.

Atau apabila yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain sudi kiranya memutus dengan seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat IV Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, dan Turut Tergugat II Konvensi tersebut, Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menyampaikan Tanggapan atas Jawaban Para Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa atas Tanggapan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Bahwa Para Tergugat Konvensi telah menyampaikan Tanggapan atas Tanggapan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas jawaban para Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari Fotokopi berupa Rekapitulasi Pembelian Tanah Karawang Jaya periode Juni 2024 s/d Juli 2015, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari Fotokopi berupa Kwitansi pembayaran terhadap Tanah Tergugat III, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari Fotokopi berupa Surat Penawaran Kesepakatan harga tanah untuk Proyek Perumahan Kartika Residence No. 26/LGL-BAS/KLRF/VIII/2022 tertanggal 1 September 2022, selanjutnya diberi tanda P-3;

Hal 52 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg



4. Fotokopi dari Fotokopi berupa Surat Somasi (Teguran) Nomor 05/LGL-CSG.BAS/SMS/I/2023 tertanggal 11 Januari 2023, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi sesuai dengan Print Out dari Foto tahun 2016 berupa sudah tidak ada sawah yang terdapat diatas tanah objek sengketa, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi sesuai dengan Print Out dari Foto tahun 2018 berupa sekitar obyek sengketa, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi sesuai dengan Print Out dari Drone tahun 2019 berupa progress fisik terbaru disekitar obyek sengketa, selanjutnya diberi tanda P-7;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang telah diberi tanda Bukti P-1 sampai P-7 tersebut telah dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang dan dibubuhi meterai secukupnya yakni Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah), sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor: 10 Tahun 2020 Tentang: Bea Meterai dan dilegalisasi serta untuk bukti P-1, P-2, P-3, dan P-4 telah dicocokkan sama dengan Fotokopinya dan juga bukti P-5, P-6, dan P-7 yang merupakan printout, maka terhadap bukti surat tersebut berdasarkan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008, menentukan bahwa terhadap bukti surat foto copy sepanjang bukti surat foto copy tersebut berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lain, maka bukti surat Fotokopi tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

#### **1. Saksi AGUNG SWA YUWONO:**

- Bahwa Saksi dalam keadaan sehat jasmani maupun Rohani;

*Hal 53 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak dalam ikatan suami istri, dan Saksi memiliki hubungan kerja dengan Penggugat sebagai legal permit division di PT.Bumi Arta Sedayu sebagai karyawan sejak 1 September 2015 menangani perizinan sejak September 2017 yang dimana 2015 sebagai estate management, 2017 baru perizinan yang Pekerjaan Saksi didasari dari akta pendirian;
- Bahwa terkait dengan site plan karena terkait dengan tupoksi Saksi sebagai legal permit atau perizinan, Saksi menangani perizinan dari awal mulai peizinan perumahan sampai terakhir product perizinan yaitu site plan, di awal site plan yang pertama memang belum terdapat lahan danau disitu kemudian di perubahan site plan kedua baru muncul danau serapan atau danau di site plan Kartika Residence, sejak awal pembuatan site plan sampai dengan site plan pertama dan kedua tidak ada permasalahan terkait dengan lahan yang ada, setahu Saksi lahan itu semua sudah dimiliki oleh PT. Bumi Arta Sedayu, sampai kemudian muncul permasalahan sekitar tahun 2021 akhir;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah tersebut belum atau sudah dibayar oleh pihak PT. Bumi Arta Sedayu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sertifikatnya masih ada atau tidak di tangan PT.Kharisma atau tergugat III;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui perkara ini sedang di proses oleh Polresta Rawa;
- Bahwa Saksi yang memegang seluruh perizinan yang ditangani PT. Bumi Arta Sedayu;
- Bahwa Site plan merupakan produk dari perizinan yang ditetapkan oleh PUPR untuk kepentingan perusahaan dalam hal pembangunan perumahan;

*Hal 54 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Untuk tahun 2017 perizinan dimulai dari izin lokasi dan seterusnya sampai ke pusat pada saat itu belum menggunakan dasar alas hak, baru akhir-akhir ini saja menggunakan alas hak dan disaat diajukan perizinan belum memiliki alas hak dan Site Plannya sudah diterima dan untuk saat ini wajib diterima;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada persoalan didalam tanah tersebut Tergugat II yang belum dibayar oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengurus ke BPN tentang tanah sengketa tersebut dan ada divisi lain yang mengurusnya;
- Bahwa isi dari Pertimbangan teknis pertanahan adalah produk dari BPN pada saat kami mengajukan izin Lokasi dan didalamnya tidak tertera sertifikat tanah;
- Bahwa Penggugat mempunyai pertimbangan teknis tersebut, tetapi Saksi tidak pernah melihat peta penguasaan tanah tersebut;
- Bahwa Saksi hanya memegang perizinan tentang site plan, pertimbangan teknis, dan izin lokasi;
- Bahwa Saksi tidak pernah berkumpul dan tidak pernah mendengar bahwa SHM 02526 milik Hajjah Oni belum dibayar dan sertifikatnya orang lain yang pegang;
- Bahwa izin lokasi tanah warga yang akan dibebaskan sudah masuk ke izin lokasi, belum dibayar tapi akan dimasukkan nanti untuk plotting masuk;
- Bahwa tanah hajjah Oni Jamilah sudah termasuk plotting izin Lokasi;
- Bahwa setelah dilakukan pembayaran akan dikeluarkan SPH (Surat Pelepasan Hak)
- Bahwa Saksi tidak mendampingi tanda tangan antara penjual dan pembeli itu blangko biasa dulu sebelum masuk ke Notaris dan hanya mengetahui plotting saja;
- Bahwa Saat ini sejak tahun 2022 diwajibkan adanya alas hak;

*Hal 55 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



**2. Saksi PUTU PASTIKA:**

- Bahwa Saksi dalam keadaan sehat jasmani maupun Rohani;
- Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak dalam ikatan suami istri, dan Saksi memiliki hubungan kerja dengan Penggugat sebagai Legal Consumer dari bulan Oktober Tahun 2019;
- Bahwa Saksi di tahun 2022 memang untuk danau tersebut belum balik nama atas nama PT cuma sertifikatnya masih dipegang oleh ibu Yani dan masih atas nama ibu Oni dan terakhir yang saya tahu di tahun 2023 sudah beralih nama ke atas nama bapak Wahyudi;
- Bahwa Saksi hanya mendengar saja mengenai pertimbangan teknis dan penguasaan tanah tersebut;
- Bahwa Saksi hanya pernah melihat Site Plan tetapi tidak melihat petanya didalam site plan;
- Bahwa Saksi memiliki tupoksi pekerjaan untuk mengurus tentang konsumen;
- Bahwa legal consumer yang Saksi lakukan di proses pensertifikatan dari SPH baru Saksi proses pensertifikatannya ke BPN;
- Bahwa dalam pengurusan tersebut sertifikat induknya, SPH, dan alas haknya pasti ada;
- Bahwa tanah tersebut menjadi danau dikarenakan kondisi lapangan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui penguasaan tanah tersebut tetapi tidak mengetahui penguasaan tanah tersebut dikarenakan Waktu tahun 2022 Saksi sempat dipanggil sama ibu Yani ketemu sama tim pembebasan dan bu Yani menyatakan sertifikatnya ada di bu Yani;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan hajjah oni;
- Bahwa Saksi hanya sekali bertemu dengan ibu yani;
- Bahwa legal consumer hanya mengenai pensertifikatan saja;

*Hal 56 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



- Bahwa legal konsumen melakukan tupoksi seperti yang akad kredit atau misalnya beli tanah warga dari hak milik dijadikan HGB untuk nama Perusahaan;
- Bahwa Saksi kenal dengan ibu yani pada tahun 2022 ibu Yani dapat nomor telepon Saksi kemudian menghubungi Saksi untuk ketemu Sempat tahun 2022 entah darimana ibu Yani dapat nomor telepon Saksi kemudian menghubungi Saksi untuk ketemu;
- Bahwa dari perbincangan dengan ibu yani Terkait pembayaran bukan wewenang Saksi jadi Saksi limpahkan ke bagian pembebasan, sehingga masalah pembayaran tersebut Saksi tidak mengetahui sudah terjadi atau belum dan juga Saksi tidak melihat Sertifikat tersebut;
- Bahwa Pertemuan pertama kali dengan saudari Yani yaitu membahas pembayaran dan Waktu itu berbarengan langsung dengan tim pembebasan;

Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi untuk membuktikan dalil sangkalan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan Aslinya berupa Kartu Tanda Penduduk NIK 3216101709830001 atas nama WAHYUDI, selanjutnya diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi sesuai dengan Aslinya berupa Surat Tanda Penerimaan Laporan No. STTLP/B/1236/2023/SPKT/POLRES KARAWANG/POLDA JAWA BARAT, tertanggal 17 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi sesuai dengan Aslinya berupa Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan No. B/263/III/2024/Reskrim, tertanggal 5 Maret 2024, selanjutnya diberi tanda T.I-3;
4. Fotokopi sesuai dengan Aslinya berupa Surat Pemberitahuan dimulainya Penyidikan No. B/66/III/2024/Res.Krw tertanggal 7 Maret 2024, selanjutnya diberi tanda T.I-4;

*Hal 57 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



5. Fotokopi sesuai dengan Aslinya berupa Salinan Akta Jual Beli No. 177/2022, PPAT Raden Ayu Zenny Rosjidah Zen, SH, tertanggal 28 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda T.I-5;
6. Fotokopi sesuai dengan Aslinya berupa Sertifikat Hak Milik No. 02526 Desa Gintungkerta, Kec. Klari atas nama pemegang Hak Wahyudi, selanjutnya diberi tanda T.I-6;
7. Fotokopi dari Fotokopi berupa Surat Penawaran Harga Tanah No. 26/LCO-BAS/PNW/IX/2022 kepada pimpinan PT. Kharisma tertanggal 1 September 2022, selanjutnya diberi tanda T.I-7;
8. Fotokopi sesuai dengan Print Out berupa Foto Tergugat I, II, IV membicarakan jual beli tanah SHM 02526/Gintungkerta seluas 3.567 M2, selanjutnya diberi tanda T.I-8;
9. Fotokopi sesuai dengan Print Out berupa Foto Tergugat I, II, Turut Tergugat I penandatanganan AJB No. 177/2022 tertanggal 28 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda T.I-9;
10. Fotokopi sesuai dengan Print Out berupa Foto Tergugat II, IV, selanjutnya diberi tanda T.I-10;
11. Fotokopi sesuai dengan Print Out berupa Foto Tergugat II, Turut Tergugat I, Tergugat IV penandatanganan AJB No. 177/2022 tertanggal 28 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda T.I-11;
12. Fotokopi sesuai dengan Print Out berupa Foto Tergugat II, Turut Tergugat I, Tergugat IV penandatanganan AJB No. 177/2022 tertanggal 28 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda T.I-12;
13. Fotokopi sesuai dengan Print Out berupa Foto Tergugat II, Turut Tergugat I, Tergugat IV penandatanganan AJB No. 177/2022 tertanggal 28 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda T.I-13;
14. Fotokopi sesuai dengan Print Out berupa Foto Tergugat II, Tergugat IV menunjukkan kwitansi, selanjutnya diberi tanda T.I-14;

*Hal 58 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Fotokopi dari Fotokopi berupa Surat Pertimbangan Teknis Pertanahan No. 460/07/IL/P3/II/2014, tertanggal 5 Februari 2014, selanjutnya diberi tanda T.I-15;
16. Fotokopi dari Fotokopi berupa Surat Pertimbangan Teknis Pertanahan No. 85/2022, tertanggal 24 Agustus 2022, selanjutnya diberi tanda T.I-16;
17. Fotokopi dari Fotokopi berupa Peta 3 Penguasaan Tanah skala 1 : 3.500, tertanggal 24 Februari 2022, selanjutnya diberi tanda T.I-17;
18. Fotokopi dari Fotokopi berupa Surat Rekapitulasi Pembelian Tanah Karawang jaya periode Maret 2015, selanjutnya diberi tanda T.I-18;
19. Fotokopi sesuai dengan Aslinya berupa Surat Pengecekan Sertifikat 02526/Gintungkerta atas nama Wahyudi, selanjutnya diberi tanda T.I-19;
20. Fotokopi sesuai dengan Print Out berupa foto Tergugat I dan Turut Tergugat I sebelum penandatanganan AJB No. 177/2022 tertanggal 28 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda T.I-20;
21. Fotokopi dari Fotokopi berupa Salinan Grosse Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 3 tertanggal 15 September 2016, selanjutnya diberi tanda T.I-21;
22. Fotokopi dari Fotokopi berupa Surat Kuasa dari Tergugat III kepada Tergugat IV tertanggal 3 Februari 2022, selanjutnya diberi tanda T.I-22;
23. Fotokopi sesuai dengan Aslinya berupa Kwitansi dari Tergugat I kepada Tergugat IV tertanggal 19 September 2022, selanjutnya diberi tanda T.I-23;
24. Fotokopi dari Fotokopi berupa Slip pemindahan dana dari Tergugat I kepada Tergugat IV tertanggal 29 September 2022, selanjutnya diberi tanda T.I-24a;

*Hal 59 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*

**Disclaimer**

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



25. Fotokopi sesuai dengan Aslinya berupa Kwitansi dari Tergugat I kepada Tergugat IV tertanggal 29 September 2022, selanjutnya diberi tanda T.I-24b;
26. Fotokopi sesuai dengan Aslinya berupa Kwitansi dari Tergugat I kepada Tergugat IV tertanggal 29 September 2022, selanjutnya diberi tanda T.I-25;
27. Fotokopi sesuai dengan Print Out dari Aplikasi Mobile Banking berupa Bukti Transfer tertanggal 23 Agustus 2022, selanjutnya diberi tanda T.I-26;
28. Fotokopi sesuai dengan Print Out dari Aplikasi Whatsapp berupa Chat tertanggal 23 Agustus 2022, selanjutnya diberi tanda T.I-27;
29. Fotokopi sesuai dengan Print Out berupa Foto Tergugat IV dan Tergugat III tertanggal 08 September 2022, selanjutnya diberi tanda T.I-28;
30. Fotokopi sesuai dengan Print Out dari Aplikasi Whatsapp berupa chat tertanggal 13 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda T.I-29;
31. Fotokopi dari Fotokopi berupa Surat Pernyataan Pemasangan Tanda batas dan Persetujuan Pemilik yang berbatasan tertanggal 7 Januari 2023, selanjutnya diberi tanda T.I-30;
32. Fotokopi sesuai dengan Aslinya berupa Gambar Peta Bidang tanah No. 2461/2023, skala 1 : 1000, tertanggal 3 Januari 2024, selanjutnya diberi tanda T.I-31;
33. Fotokopi dari Fotokopi berupa Gambar Satelit Letak Tanah SHM 02526/Gintungkerta seluas 3567 M2, selanjutnya diberi tanda T.I-32;
34. Fotokopi sesuai dengan Print Out dari handphone berupa Foto Tergugat IV dan Tergugat I tertanggal 21 april 2022, selanjutnya diberi tanda T.I-33;

*Hal 60 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



35. Fotokopi sesuai dengan Print Out dari Kamera berupa Foto Pengukuran dan Pemotokan Tanah Tergugat I, selanjutnya diberi tanda T.I-34;
36. Fotokopi sesuai dengan Print Out dari Kamera berupa Foto Pemasangan Plang tanah milik Tergugat I, selanjutnya diberi tanda T.I-35;
37. Fotokopi sesuai dengan Print Out dari Kamera berupa Foto Pemasangan Spanduk milik Tergugat I, selanjutnya diberi tanda T.I-36;
38. Fotokopi sesuai dengan Print Out dari Kamera berupa Foto Pemasangan CCTV dirumah Tergugat IV, selanjutnya diberi tanda T.I-37;
39. Fotokopi sesuai dengan Print Out dari Kamera berupa Foto Hasil CCTV tanah SHM 02526/Gintungkerta milik Tergugat I, selanjutnya diberi tanda T.I-38;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang telah diberi tanda Bukti T.I-1 sampai T.I-38 tersebut telah dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang dan dibubuhi meterai secukupnya yakni Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah), sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor: 10 Tahun 2020 Tentang: Bea Meterai dan dilegalisasi serta untuk bukti T.I-1, T.I-2, T.I-3, T.I-4, T.I-5, T.I-6, T.I-19, T.I-23, T.I-24b, T.I-25, dan T.I-31 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, maka terhadap bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai pasal 1888 KUH Perdata dan juga bukti T.I-8, T.I-9, T.I-10, T.I-11, T.I-12, T.I-13, T.I-14, T.I-20, T.I-26, T.I-27, T.I-28, T.I-29, T.I-33, T.I-34, T.I-35, T.I-36, T.I-37, dan T.I-38 yang merupakan Print Out, serta bukti T.I-7, T.I-15, T.I-16, T.I-17, T.I-18, T.I-21, T.I-22, T.I-24a, T.I-30, dan T.I-32 maka terhadap bukti surat tersebut berdasarkan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008, menentukan bahwa

*Hal 61 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



terhadap bukti surat foto copy sepanjang bukti surat foto copy tersebut berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lain, maka bukti surat Fotokopi tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalan, Tergugat I Konvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Saksi DEDY SUKAHAR:

- Bahwa Saksi dalam keadaan sehat jasmani maupun Rohani;
- Bahwa Saksi kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak dalam ikatan suami istri, dan Saksi tidak memiliki hubungan kerja dengan Tergugat I;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai Aparatur Pemerintahan Desa sebagai Kepala Dusun sejak 3 tahun belakangan dan memegang 20 Rukun Tetangga (RT);
- Bahwa Saksi mengetahui adanya pengukuran tanah milik Tergugat I pada tahun 2022, sehingga Saksi tahu mengenai lahan dan lokasinya;
- Bahwa Saksi dari aparat pemerintah desa, Saksi dihubungi sebelum dilakukan pengukuran oleh bu Yani untuk menyaksikan pengukuran yang ada di wilayah Perum Kartika cuma sebatas itu saja;
- Bahwa Saksi Tidak tahu permasalahannya Saksi sebagai Kepala Dusun cuma menyaksikan pengukuran sama patok;
- Bahwa yang menghadiri pengukuran ada dari Ketua RT, pihak BPN dan dari warga sekeliling antara lain Pak Eri Rizal sama pak Marjoko RT 40 sama RT 36 dan ada juga Tergugat I dan suaminya, Tergugat IV, Pak Kasmun, pak Anom juga pak Arifin yang hanya menyaksikan dan tidak ada Hajjah Onih;
- Bahwa pada saat diukur BPN menggunakan tongkat yang sudah modern;

*Hal 62 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



- Bahwa dilakukan pengukuran oleh 2 (dua) orang dari BPN dan kesemuanya berjalan dengan damai;
- Bahwa Saksi mengeluarkan Surat Keterangan Desa (SKD) yang menerangkan batas yang menerangkan batas dan ditandatangani oleh Saksi sebagai Kepala Dusun;
- Bahwa disaat dilakukan pengukuran dan pematokan dibantu oleh Dari pihak ibu Yani dan pak Rere;
- Bahwa Pengukuran dan Pematokan dilakukan pada jam 4 sampai jam 6;
- Bahwa wilayah perumahan Kartika masuk wilayah desa Saksi;
- Bahwa Saksi tidak menyaksikan transaksi jual beli antara PT. Bumi Arta Sedayu dan juga PT. Kharisma;

## 2. Saksi HAERUDIN SALEH:

- Bahwa Saksi dalam keadaan sehat jasmani maupun Rohani;
- Bahwa Saksi adalah salah satu pengembang perumahan di Kabupaten Karawang Jawa Barat, beliau juga suka bolak balik di kantor pajak atau pertanahan;
- Bahwa transaksi jual beli transaksi jual beli tanah antara ibu Yani dengan pak Wahyudi Saksi tidak menyaksikan, Saksi hanya ditugaskan untuk membantu pembuatan transaksi jual beli antara pak Haji Wahyudi dengan pemilik sertifikat ibu Hajjah Oni dan Haji Ace;
- Bahwa Saksi berhubungan langsung dengan Hajjah Oni;
- Bahwa Saksi mengetahui kediaman Hajjah Oni dari Ibu Yani dan Suaminya Pak Rere;
- Bahwa Saksi kebetulan datang 2 kali di saat covid, yang pertama Saksi datang siang tidak ada karena ibu Hajjah Oni terkena Covid, selang beberapa minggu kemudian Hajjah Oni dan Haji Ace ada, dan pertemuan ini pada tahun 2022;

*Hal 63 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi bertemu dengan Hajjah Oni dan Haji Ace dalam rangka Untuk pembuatan transaksi jual beli di akta jual beli antara ibu Hajjah Oni dan bapak Wahyudi sebagai pembelinya;
- Bahwa menurut Saksi tanah tersebut masih milik dari Hajjah Oni dikarenakan belum ada peralihan hak setelah saya cek di kantor pertanahan kabupaten Karawang;
- Bahwa pertemuan tersebut dihadiri oleh Ibu Hajjah Oni, pak Haji Ace, ibu Yani, suaminya ibu Yani dan Saksi;
- Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat aslinya;
- Bahwa Saksi berperan untuk membantu jual beli tanah tersebut Antara pemilik di sertifikat ibu Hajjah Oni dengan bapak Wahyudi;
- Bahwa yang diperlukan untuk melaksanakan jual beli tersebut KTP dan KK suami istri penjual dan KTP pembeli beserta KK nya;
- Bahwa saat pertemuan tersebut ibu Hajjah Oni dan pak Haji Ace menyerahkan KTPnya;
- Bahwa ada Salinan AJB yang ditandatangani oleh ibu Hajjah Oni;
- Bahwa tidak ada perbedaan pendapat antara ibu Hajjah Oni sebagai tergugat 2, Haji Ace suaminya kemudian ibu Karlina yang merupakan tergugat 4;
- Tidak ada bapak Wahyudi pada pertemuan tersebut tetapi datang yang ketiga kalinya;
- Bahwa Saksi 3 kali ke rumah Hajjah Oni;
- Bahwa Ibu Hajjah Oni melakukan penandatanganan Warkah sebelum menjadi salinan akta jual beli dikarenakan ibu Hajjah Oni merupakan pemilik tanah tersebut dengan sertifikat atas nama Ibu Hajjah Oni dan juga ditandatangani oleh suaminya Haji Ace;
- Bahwa pada saat proses penandatanganan tidak ada complain dari pihak lain;

*Hal 64 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



- Bahwa sebelum Menanda tangani jual belinya Ibu Hajjah Oni dan bapak Haji Ace baca dulu nama pemilik didalam sertifikat tersebut beserta luasnya;
- Bahwa Sertifikat tersebut dicoret nama Hajjah Oni dikarenakan Sebab telah terjadi pengalihan hak ke nama pembeli yaitu bapak Wahyudi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang setelah dibayar BPHTB dan PPHnya;
- Bahwa pada saat proses pembalikan nama Sertifikat tersebut dari Hajjah Oni ke Wahyudi tidak ada kendala, komplain, pemblokiran, dan surat keberatan;
- Bahwa selesai proses pembalikan nama Sertifikat tersebut dari Hajjah Oni ke Wahyudi mungkin baru ada keberatan;
- Bahwa pada saat dilakukan proses pengalihan hak tersebut tanah tersebut berupa Tidak ada bangunan dan berbentuk tempat pembuangan;
- Bahwa disaat pengukuran dihadiri oleh RT setempat, pak Dusun, pemilik bapak Wahyudi, ibu Yani beserta suaminya;
- Bahwa pihak BPN salah satunya Bernama Bapak Alex Suwandani;
- Bahwa waktu penanda tangan ada semacam misalnya harus dijempol, dan wajib harus difoto sebagai staf Notaris, dan Saksi bekerja Raden Ayu Zeni Rosidah atau Turut Tergugat I secara lepas dan Freelance;
- Bahwa Saksi ditugaskan juga oleh ibu Yani dan pak Wahyudi untuk ke rumah pemilik sertifikat SHM 2526 membuat proses balik nama sertifikat;
- Bahwa Prosedur yang Saksi jalankan mengikuti aturan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Karawang sertifikat sebelum dialihkan namanya ada yang namanya pengecekan dan validasi bidang, masuklah saya cek ke kantor pertanahan Karawang, setelah saya

*Hal 65 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



tunggu ternyata sertifikat Hajah Oni memang tidak dalam sengketa, tidak dalam agunan bank, tidak tumpang tindih;

- Bahwa kaitan Saksi dengan Ibu Yeni Karena ibu Yani seorang pengembang perumahan di Perumahan Karawang Jaya dan beliau kenal Saksi makanya beliau minta tolong kepada Saksi saat itu;
- Bahwa ibu Yani kepentingan hukumnya cuma sebatas pengurus dari PT. Kharisma Tawika Sentosa;
- Bahwa Notaris selama melaksanakan jual beli tersebut adalah Raden Ayu Zeni;
- Bahwa penandatanganan kwitansi tersebut dilakukan oleh penjual ibu Hajah Oni, suaminya pak Haji Ace dan ibu Yani berupa bukti Uang muka pembelian dan yang kedua penambahan;

### 3. Saksi KASMUN RIZQIANTORO:

- Bahwa Saksi dalam keadaan sehat jasmani maupun Rohani;
- Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak dalam ikatan suami istri, dan tidak/terikat hubungan kerja dengan Tergugat I;
- Bahwa Waktu pematokan dan pengukuran didampingi oleh pihak BPN kami diikuti sertakan semua di lokasi tersebut, ada juga suami ibu Yani Karlina Nugroho namanya pak Rere dan diukur langsung oleh pihak BPN;
- Bahwa yang menjaga lahan tersebut adalah pak Arifin dibuatkan surat kuasa dari ibu Yani, dari notaris pak Zak;
- Bahwa plang yang menandakan tanah tersebut sudah Tidak ada, setelah saya cari ditemukan di pojokan gudang Kartika Di pojokan pasar bersih disitu ada pembibitan, dan juga spanduk hilang;

### 4. Saksi ARIFIN:

- Bahwa Saksi dalam keadaan sehat jasmani maupun Rohani;

*Hal 66 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



- Bahwa Saksi sempat menjaga lokasi yang telah dipatok selama 2 bulan kemudian dipasang spanduk dan diukur;
- Bahwa tidak ada komplain selama saya memantau Patok tersebut;

**5. Saksi ANOM KOESNADY:**

- Bahwa Saksi dalam keadaan sehat jasmani maupun Rohani;
- Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak dalam ikatan suami istri, dan tidak terikat hubungan kerja dengan Tergugat I;
- Bahwa Saksi menyaksikan terjadinya pengukuran dan pematokan tersebut;
- Bahwa Saksi diminta oleh pakde Kasmun untuk menyaksikan pengukuran lahan yang akan dibeli oleh temannya yang namanya pak Wahyudi yang dilaksanakan sampai magrib dan pulang karena hujan dan Saksi mengenali beberapa orang yang mematok tersebut, yaitu hanya pak Ipul dan pak Rere;

**6. Saksi ERI RIZAL:**

- Bahwa Saksi dalam keadaan sehat jasmani maupun Rohani;
- Bahwa tanah tersebut Perbatasan hanya terhalangi irigasi sedikit, belakang rumah saya tanahnya pak Wahyudi dan sekitar 50 Meter dari rumah Saksi;
- Bahwa disaat dilakukannya pematokan dan pengukuran dihadiri oleh Pak Wahyudi, Pak Rere, dan yang lainnya, Pak Rere membantu melakukan ikut memasang patok;
- Bahwa Saksi hanya menyaksikan pengukuran dan pemasangan patok, setelah itu menjelang magrib Saksi pulang;

**7. Saksi TACHTIFUL SUDRAJAT:**

- Bahwa Saksi dalam keadaan sehat jasmani maupun Rohani;

*Hal 67 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



- Bahwa tanah tersebut Perbatasan hanya terhalangi irigasi sedikit, belakang rumah saya tanahnya pak Wahyudi dan sekitar 50 Meter dari rumah Saksi;
- Bahwa disaat dilakukannya pematokan dan pengukuran dihadiri oleh Pak Wahyudi, Pak Rere, dan yang lainnya, Pak Rere membantu melakukan ikut memasang patok;
- Bahwa Saksi hanya menyaksikan pengukuran dan pemasangan patok, setelah itu menjelang magrib Saksi pulang;

## 8. Saksi MARYOKO:

- Bahwa Saksi dalam keadaan sehat jasmani maupun Rohani;
  - Bahwa Pak Wahyudi menjaga tanah tersebut dengan baik karena dipasang CCTV untuk mengawasi tanah tersebut;
  - Bahwa yang memasang CCTV Tersebut Pak Rere yang merupakan Suami Ibu Yani Karlina;
  - Bahwa Ibu Yani bekerja untuk PT. Kharisma Tawika Sentosa;
  - Bahwa rumah Ibu Yani berdekatan dengan Saksi sekitar 100 meter;
- Menimbang bahwa Tergugat II Konvensi untuk membuktikan dalil sangkalan telah mengajukan bukti surat berupa:
1. Fotokopi dari Fotokopi berupa Salinan Akta Jual Beli No.363/2004, PPAT Mujtahid, S.H., tertanggal 28 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda T.II-1;
  2. Fotokopi dari Fotokopi berupa Surat Kuasa dari PT. Karisma Tawika Sentosa kepada Tergugat IV tertanggal 3 Februari 2022, selanjutnya diberi tanda T.II-2;
  3. Fotokopi dari Fotokopi berupa Salinan Akta Jual Beli No.177/2022, PPAT Raden Ayu Zenny Rosjidah Zen, S.H., tertanggal 28 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda T.II-3;

*Hal 68 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



4. Fotokopi dari Fotokopi berupa Surat Penawaran Harga Tanah No. 26/LCO-BAS/PNW/IX/2022 kepada pimpinan PT. Kharisma (Tergugat III) tertanggal 1 September 2022, selanjutnya diberi tanda T.II-4;
5. Fotokopi sesuai dengan *Print Out* berupa Foto Tergugat II, Suami Tergugat II, Tergugat IV, dan Staf Notaris (Turut Tergugat I) pada saat penandatanganan Akta Jual Beli No.177/2022 tanggal 28 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda T.II-5;
6. Fotokopi sesuai dengan *Print Out* berupa Foto Tergugat II, Suami Tergugat II, Tergugat I, dan Tergugat IV pada saat penandatanganan Akta Jual Beli No.177/2022 tanggal 28 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda T.II-6;
7. Fotokopi sesuai dengan *Print Out* berupa Foto Tergugat II, Suami Tergugat II, Tergugat I dan Staf Notaris (Turut Tergugat I) pada saat penandatanganan Akta Jual Beli No.177/2022 tanggal 28 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda T.II-7;
8. Fotokopi dari Fotokopi berupa Sertifikat Hak Milik No. 02526 Desa Gintungkerta, Kec. Klari atas nama pemilik awal yaitu Hajjah Onih Jamilah (Tergugat II), selanjutnya diberi tanda T.II-8;
9. Fotokopi dari Fotokopi berupa Surat Pertimbangan Teknis atau Vertek yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan (BPN) Kabupaten Karawang Nomor: 85/2022 tanggal 24 Agustus 2022 pada halaman 6 poin 10, selanjutnya diberi tanda T.II-9;
10. Fotokopi dari Fotokopi berupa Lampiran Peta 3 penguasaan tanah tertanggal 24 Februari 2022, selanjutnya diberi tanda T.II-10;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang telah diberi tanda Bukti T.II-1 sampai T.II-10 tersebut telah dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang dan dibubuhi meterai secukupnya yakni Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah), sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Bea Meterai dan dilegalisasi serta untuk bukti T.II-1, T.II-2, T.II-3, T.II-

*Hal 69 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



4, T.II-8, T.II-9, dan T.II-10 yang berupa Fotokopi bukti surat yang telah dicocokkan sesuai dengan Fotokopinya dan juga bukti T.II-5, T.II-6, dan T.II-7 yang merupakan *print out*, maka terhadap bukti surat tersebut berdasarkan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008, menentukan bahwa terhadap bukti surat Fotokopi sepanjang bukti surat Fotokopi tersebut berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lain, maka bukti surat Fotokopi tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi untuk menguatkan dalil gugatannya hanya mengajukan bukti surat dan tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang bahwa Tergugat III Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat IV Konvensi/Penggugat II Rekonvensi membuktikan dalil sangkalan dan gugatan Rekonvensinya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari Fotokopi berupa Kartu Tanda Penduduk NIK 3172060501510002 atas nama IR TATANG HILMAN dan Kartu Tanda Penduduk NIK 3275016505790050 atas nama MARGIANTI, selanjutnya diberi tanda T.III & T.IV-1;
2. Fotokopi dari Fotokopi berupa Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia No.C2-375.HT.01.01.TH'92 tanggal 14 Januari 1992, selanjutnya diberi tanda T.III-2;
3. Fotokopi dari Fotokopi berupa Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia No.C-12281 HT.01.04.TH.2002 tanggal 5 Juli 2002, selanjutnya diberi tanda T.III-3;
4. Fotokopi dari Fotokopi berupa Surat Pertimbangan Aspek Tata Guna tanah dan Tata Ruang No.591.4/25/IL/A.TGT-TR/III/2004 tanggal 15 Maret 2004, selanjutnya diberi tanda T.III-4;

*Hal 70 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



5. Fotokopi dari Fotokopi berupa Surat Keputusan Bupati Karawang No.591.4/KEP.380-Huk/2004 tentang Lokasi perluasan untuk Pembangunan rumah sederhana, selanjutnya diberi tanda T.III-5;
6. Fotokopi dari Fotokopi berupa Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham PT. Kharisma Tawika Sentosa tanggal 31 Juli 2008, selanjutnya diberi tanda T.III-6;
7. Fotokopi sesuai dengan Aslinya berupa Akta Jual Beli No. 363/2004 tertanggal 10 Juni 2004, selanjutnya diberi tanda T.III-7;
8. Fotokopi sesuai dengan Aslinya berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan, selanjutnya diberi tanda T.III-8;
9. Fotokopi dari Fotokopi berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 02526/Gintungkerta atas nama Hj. Onih Jamilah, selanjutnya diberi tanda T.III-9;
10. Fotokopi dari Fotokopi berupa Surat Penawaran Harga Tanah diatas ijin lokasi proyek Perumahan Kartika Residence tanggal 1 September 2022, selanjutnya diberi tanda T.III-10;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang telah diberi tanda Bukti T.III & T.IV-1 sampai T.III-10 tersebut telah dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang dan dibubuhi meterai secukupnya yakni Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah), sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Bea Meterai dan dilegalisasi serta untuk bukti T.III-7 dan T.III-8 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, maka terhadap bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai pasal 1888 KUH Perdata dan juga bukti T.III & T.IV-1, T.III-2, T.III-3, T.III-4, T.III-5, T.III-6, T.III-9, dan T.III-10 yang berupa Fotokopi bukti surat yang telah dicocokkan sesuai dengan Fotokopinya, maka terhadap bukti surat tersebut berdasarkan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008, menentukan bahwa terhadap bukti surat Fotokopi sepanjang bukti surat Fotokopi tersebut berkaitan dan

*Hal 71 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



saling mendukung dengan alat bukti lain, maka bukti surat Fotokopi tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalan dan gugatan rekonsensinya, Tergugat III Konvensi/Penggugat I Rekonsensi dan Tergugat IV Konvensi/Penggugat II Rekonsensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Saksi DIDA HENDRAYANI:

- Bahwa Saksi bekerja di PPAT milik Bapak Mustahi sebagai staff sampai saat ini dan sudah bekerja selama 20 tahun;
- Bahwa Saksi merupakan saksi di akta jual beli saat PT.Kharisma tergugat IV membeli sebidang tanah dari ibu Hajah Oni pada tahun 2004;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi objek tanah tersebut di Desa Tanjung Mekar;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas- batas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui nomor sertifikatnya, hanya tahu atas nama Hajah Oni;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi setelah dibuat AJB pajak PPH dan BPHTB sudah dibayar;
- Bahwa setelah tahun 2004 tidak ada pemberitahuan bahwa AJB nomor 363 tahun 2004 ada pembatalan;
- Bahwa sampai sekarang tanah tersebut masih sah;
- Bahwa saat menjadi Saksi transaksi akta jual beli didalam sertipikat tersebut ada data tentang tanah Hajah Oni;
- Bahwa saat penanda tangan sertipikat sudah diserahkan karena Saksi melihat setiap kali transaksi diserahkan dulu kepada notaris;
- Bahwa Saksi yang mengetik akta Jual beli tersebut;
- Bahwa pada saat pembelian memang ada beberapa secara kumulatif tetapi setiap kami mengadakan transaksi itu tidak secara keseluruhan

*Hal 72 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



tetapi berkala, setiap kali akta itu sudah jadi satu atau dua baru akan muncul lagi akta yang lain, jadi tidak langsung kami diberikan order banyak;

- Bahwa Pada saat itu transaksinya ditangani oleh almarhum pak Niko yang waktu itu Kopassus, kalau untuk ibu Hajah Oni sendiri pembayarannya tidak melalui pak Niko yang biasa tetapi pembayaran langsung dari pak Haji Rusli jadi tidak lewat asisten yang menguasai itu, langsung dari pak Haji Rusli dengan ibu Ina yang dikuasakan oleh bapak Eman ;
- Bahwa dari yang saksi lihat tidak ada nama Hajah Oni Jamilah yang ikut dibeli oleh PT.Kartika dari PT.Kharisma
- Bahwa dibuat AJB perbidang saat PT.Kharisma membeli ke masyarakat;
- Bahwa tidak dilakukan AJB apabila belum dibayar, karena setiap kali terjadi pasti akan selalu ditanyakan karena kebetulan pembayarannya bukan melalui staf yang biasa melakukan pembayaran jadi langsung dari Kharismanya;
- Bahwa saksi tidak pernah mengalami ada pembeli dan penjual ke kantor dan menyatakan mereka sudah melakukan transaksi jual beli karena pembayaran dilakukan sendiri tidak melalui notaris;
- Bahwa jika ada pembeli dan penjual sudah sepakat lalu ke kantor untuk membuat AJB saksi menerimanya;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengalami peristiwa tersebut karena setiap kali sebelum penanda tangan kami selalu menanyakan apakah sudah dibayar lunas;
- Bahwa jika kedua belah pihak sudah sepakat saksi membuatkan dan tidak ada kendala apa-apa

## 2. Saksi H. LINA:

*Hal 73 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi ada permasalahan tanah waktu pembebasan dari awal yang terjadi antara PT.Kartika dengan PT.Kharisma terkait;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut atas nama hajah Oni;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara keseluruhan cuma Budi Putrawan Jaya sudah tidak memperluas lagi jadi sisa tanah yang tidak dibangun dibuat perusahaan atau PT.Kartika;
- Bahwa sekitar tahun 2020 Ibu Yani dengan Pak Marta bagian dari PT Kharisma pernah mengadakan pertemuan;
- Apa benar intinya pada pertemuan tersebut membahas tanah-tanah yang sudah dibayar dan tanah yang belum dibayar;
- Bahwa dipertemuan tersebut ditemukan fakta bahwa tanah atas nama Hajah Oni belum ada pembayaran sama sekali dari PT.Kartika;
- Bahwa setelah mengetahui PT.Kartika belum membayar tanah tersebut,
- Bahwa ada satu bidang atas nama Hajah Oni belum ada pembayaran yang dilakukan oleh Kartika;
- Bahwa Saksi pernah membaca surat penawaran terkait PT. Kartika akan melunasi tanah tersebut sekitar tahun 2021 atau 2022
- Bahwa Tanah tersebut dimanfaatkan diwilayah Kartika dan sudah diaruk;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa dasar PT.Kartika memanfaatkan lahan tersebut;
- Bahwa Saksi pernah mendengar pada tahun 2022 saksi pernah tanah atas nama Hajah Oni rencananya akan dibeli oleh pak Wahyudi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi karena PT. Kharisma mau melepas tanah itu jadi intinya siapa yang berani saja;

Hal 74 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg



- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara langsung transaksi yang terjadi antara PT. Kharisma sebagai pemilik dengan pak Wahyudi tetapi mengetahui rencana ingin membelinya;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut belum lunas pembayarannya dari pak wahyudi kepada PT.Kharisma;
- Bahwa Saksi pernah melihat kwitansi yang ditanda tangani oleh ibu Yani selaku kuasa dari PT.Kharisma;
- Bahwa Saksi tadi sudah melihat ada 3 kwitansi, tetapi belum ada bukti pelunasan dari pak Wahyudi kepada PT.Kharisma;
- Bahwa tidak adaakta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT antara PT.Kharisma dengan pak Wahyudi atas nama tanah tersebut;
- Bahwa waktu pembayaran awal Saksi terlibat dalam pembebasan jadi ia melihat pembayaran lunas tanah Hajah Oni jamilah oleh PT. Kharisma;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah PT.Kharisma yang atas nama Hajah Oni Jamilah dijual kembali kepada tuan Wahyudi tergugat I;
- Bahwa pada saat terjadi penjualan Saksi tidak melihat secara langsung;
- Bahwa Saksi mendapatkan kabarnya karena memang Saksi berhubungan baik dengan ibu Yani dan pak Wahyudi jadi waktu terjadi transaksi ibu Yani mengabarkan ada yang berminat untuk tanah atas nama Hajah Oni, dia memberitahu tempatnya di Summerecon, cuma Saksi tidak bisa datang tepat waktu jadi waktu transaksi itu sudah terjadi Saksi tidak ada di tempat;
- Bahwa pertemuannya di Summerecon Kerawang;
- Bahwa pada saat itu tidak ada kendala antara PT. Kharisma yang menjual tanah atas nama Hajah Oni Jamilah yang dijual kepada tuan Wahyudi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui telah terjadi transaksi tentu tuan Wahyudi akan meng AJB kan jual beli tersebut;

*Hal 75 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



- Bahwa setahu Saksi yang dapat kuasa tersebut ibu Yani, jadi Saksi sudah beberapa kali melakukan transaksi tidak melibatkan langsung pak Tatang, jadi apapun yang diucapkan ibu Yani karena Saksi mengetahui ibu Yani dapat kuasa itu;
- Bahwa jual beli tersebut dilakukan Ibu Yani atas seizin pak Tatang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pada saat terjadi jual beli apakah mereka langsung ke notaris untuk membuat AJB atau tidak;

### 3. Saksi ERIK HAMDAN:

- Bahwa kebetulan Saksi ikut mematok dengan BPN untuk lahan ini;
- Bahwa Saksi melakukan proses pematokan itu setelah hujan, di tanggal 17 Desember 2022;
- Bahwa tujuan Saksi mematok lahan tersebut untuk mengetahui luas tanah tadi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah tersebut milik Hajah Oni;
- Bahwa Pak Wahyudi, tim lawyer-nya, BPN serta sebagian masyarakat Karawang Jaya ikut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada tujuan lain mematok selain mengetahui luas tanah;
- Bahwa saksi yang termasuk terakhir pulang;
- Bahwa tidak ada kendala dari pihak Kartika atau dari pihak Kharisma;

### 4. Saksi TRI CAHYO:

- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan antara PT. Kharisma dengan PT. Kartika dan sebidang lahan tersebut atas nama Hajah Oni;
- Bahwa permasalahannya terkait sebidang lahan milik Hajah Oni diluar bidang yang diklaim Kartika sudah bayar kepada PT. Kharisma makanya sekitar akhir tahun 2021 Saksi berproses membangun komunikasi dengan pihak Kartika untuk menindak lanjuti lokasi lahan yang dikuasai, belum dibayar tapi sudah dikuasai oleh pihak Kartika dan sudah terjadi perubahan dari lahan sawah menjadi danau;

*Hal 76 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui pada tahun 2022 ada transaksi antara PT. Kharisma dengan pak Wahyudi;
- Bahwa Saksi mengetahui Kartika tidak ada itikad baik untuk melaksanakan pembayaran terhadap sebidang lahan Hajah Oni tersebut maka putusannya adalah siapa yang berani;
- Bahwa kesepakatan harga permeter dengan pak Wahyudi adalah sebesar 300 ribu dan luasnya sebesar 3567;
- Bahwa jumlah uang yang sudah dibayarkan pak Wahyudi kepada PT.Kharisma kurang lebih 400 sekian;
- Bahwa dari total 1 milyar 70 juta yang baru dibayarkan adalah 420;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT antara PT.Kharisma dengan pak Wahyudi;
- Bahwa Saksi pernah mendengar terkait AJB yang dibuat antara Hajah Oni dengan pak Wahyudi;
- Bahwa AJB tersebut dibuat tahun sekitar tahun 2022;
- Bahwa didalam AJB antara Hajah Oni dengan pak Wahyudi objek yang diperjual belikan sebidang tanah yang ada di wilayah Kartika;
- Bahwa Saksi pernah melihat akta jual beli tahun 2004 yang disebutkan oleh ibu Dida;
- Bahwa objek yang diperjual belikan di AJB tersebut merupakan sebidang lahan itu;
- Bahwa terlebih dahulu antara Hajah Oni dengan Kharisma;
- Bahwa Saksi kenal dengan ibu Yani;
- Bahwa Saksi pernah mendengar terjadi transaksi jual beli antara ibu Yani mewakili PT. Kharisma dengan tuan Wahyudi sebagai tergugat I;
- Bahwa waktu pertemuan bersepakat terjadi kesepakatan jual beli;
- Bahwa belum dilakukan pembayaran;
- Bahwa Karena kepercayaan antara Ibu Yani dengan Pak Wahyudi makanya belum terjadi pelunasan bisa terjadi terbit AJB;

*Hal 77 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*

**Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa peran Hajah Oni atau keluarganya terhadap terbitnya AJB tersebut Wahyudi dan Ibu Yani AJB itu tidak ke Oni dari Pak Wahyudi tetapi AJB dari pak Tatang ke Pak Wahyudi atau PT .Kharisma ke pak Wahyudi, Saksi tidak tahu kemudian ini berubah tidak lagi sesuai dengan kesepakatan awal dari Wahyudi ke Pak Tatang tapi dari Wahyudi ke Oni, ditanya alasannya katanya untuk menghindari pajak double, karena Saksi tidak terlalu ikut campur urusan transaksi itu. Saksi pikir juga setelah itu akan terjadi pelunasan tapi sampai hari ini belum;
- Bahwa saksi pernah membuka sertifikat hak milik n omor 02526;
- Bahwa pada saat Saksi melihat sertifikat atas nama Hajah Oni kemudian di akta jual beli atas nama Hajah Oni Kepada tuan Wahyudi, Saksi waktu itu tidak di notaris tetapi di rumahnya, jadi ada staf notaris yang datang ke rumah;
- Bahwa terjadi perbincangan terlebih dahulu sebelum langsung dibuatkan AJB nya;
- Bahwa yang hadir saat itu ialah staf notaris Pak Zak, Pak Wahyudi, Ibu Yani;
- Bahwa tidak ada keberatan dari Hajah Oni dan suaminya tentang hadirnya staf notaris yang ingin menanda tangani AJB tadi;
- Bahwa Saksi ikut mengukur tanah tersebut saat bersama BPN;
- Bahwa pada saat pengukuran saksi mendampingi BPN kumpul di Karawang Jaya kemudian berangkat bersama-sama ke Lokasi;
- Bahwa lahan Kharisma yang dibeli Pak Wahyudi berada di lingkungan Kartika;
- Bahwa saat terjadi pengukuran oleh pihak BPN tidak ada komplain dari pihak Kartika atau pihak Kharisma;
- Bahwa setelah tanah tersebut diukur batas-batasnya diberi tanda plang;

*Hal 78 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*

### Disclaimer

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



- Bahwa ada tanda dari BPN semacam patok-patok setelah pengukuran;
- Bahwa waktu pengukurannya satu harian dari sore sampai sebelum magrib;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II Konvensi untuk membuktikan dalil sangkalan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari Fotokopi berupa Buku Tanah Milik No. 2526/Desa Gintungkerta, selanjutnya diberi tanda TT.II-1;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang telah diberi tanda Bukti TT.II-1 tersebut telah dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang dan dibubuhi meterai secukupnya yakni Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah), sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Bea Meterai dan dilegalisasi serta untuk bukti TT.II-1 yang berupa Fotokopi bukti surat yang telah dicocokkan sesuai dengan Fotokopinya, maka terhadap bukti surat tersebut berdasarkan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008, menentukan bahwa terhadap bukti surat Fotokopi sepanjang bukti surat Fotokopi tersebut berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lain, maka bukti surat Fotokopi tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II Konvensi untuk menguatkan dalil gugatannya hanya mengajukan bukti surat dan tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah objek sengketa pada hari Senin, tanggal 25 November 2024 dengan dihadiri Kuasa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi, Tergugat IV Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi dan Turut Tergugat II Konvensi, sebagaimana termuat dalam berita acara putusan ini;

*Hal 79 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Kesimpulan secara elektronik pada hari Selasa tanggal 17 Desember 2024;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

### DALAM KONVENSI:

#### I. DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat I Konvensi telah menyampaikan eksepsi mengenai kewenangan mengadili yang pada pokoknya menyatakan Penggugat Konvensi telah salah mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Karawang. Hal ini disebabkan bahwa pada pokok gugatan senyatanya terkait dengan proses penerbitan, keabsahan, mencoret, merubah, menghapuskan, membatalkan Sertipikat Hak Milik No. 02526/Gintungkerta yang dilandasi atas Akta Jual Beli nomor 177/2022 pada tanggal 28 Oktober 2022 yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi, maka secara jelas dan nyata hal tersebut merupakan sengketa tata usaha negara sehingga yang berwenang untuk menyelesaikannya adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut di atas, Majelis Hakim telah memutuskan dalam Putusan Sela yang dibacakan pada tanggal 17 Oktober 2024 yang pada intinya menyatakan eksepsi kewenangan mengadili tidak dapat diterima dan menyatakan Pengadilan Negeri Karawang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya, eksepsi merupakan sanggahan atau tangkisan yang disampaikan oleh pihak tergugat yang umumnya mempermasalahkan keabsahan formal gugatan dan tidak berkaitan langsung dengan pokok perkara. Eksepsi Adalah tangkisan atau bantahan yang

*Hal 80 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



ditunjukkan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil dan tidak berkaitan dengan pokok perkara yang mengakibatkan gugatan tidak sah sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR, pada prinsipnya segala eksepsi selain eksepsi kewenangan mengadili, harus dipertimbangkan dan diputuskan bersamaan dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi telah mengajukan Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan Gugatan Penggugat Kabur (*obscure libel*) selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan secara sekaligus kedua eksepsi tersebut di atas sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap poin eksepsi Para Tergugat Konvensi yang pada pokoknya menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi kurang pihak (*plurium litis consortium*), Para Tergugat Konvensi dalam eksepsinya menyatakan dali-dalil dalam gugatan *a quo* ternyata Penggugat Konvensi tidak menarik Mujtahid, S.H., Haji Atje Sutisna, Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Pemda Karawang, dan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPST) sebagai Pihak dalam gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Kuasa Tergugat I tersebut, majelis Hakim berpendapat bahwa adalah kewenangan mutlak penggugat tentang siapa-siapa pihak pihak yang menurut Pengugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan hak-haknya, (vide Putusan MARI tanggal 16 Juni 1971 Nomor 305 K/Sip/1971 Jo. Putusan MARI Nomor 3676 K/Sip/1973 tanggal 10 Desember 1974 Jo. Putusan MARI tanggal 31 Juli 2001 Nomor 2824 K/Pdt/2000) oleh karena itu eksepsi Tergugat I dinilai tidak berdasarkan hukum sehingga patut dinyatakan tidak dapat diterima

Hal 81 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, eksepsi Para Tergugat Konvensi yang menyatakan pada pokoknya Gugatan Penggugat Konvensi kurang pihak (*plurium litis consortium*) menurut hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap poin eksepsi Para Tergugat Konvensi yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat Konvensi *obscuur libel*, Para Tergugat dalam eksepsinya menyatakan dalil-dalil dalam *Gugatan a quo* ternyata Penggugat tidak dapat menguraikan dengan jelas, rinci dan terang terkait fakta-fakta dan dasar hukum bahwa Penggugat Konvensi mengenai kepemilikan yang berhak terhadap tanah tersebut dengan mendalilkan penyerahan bidang-bidang tanah tersebut diawali dari terjadinya transaksi jual beli tanah Tergugat II Konvensi dengan Tergugat III Konvensi dan juga Penggugat Konvensi juga mendalilkan Penggugat memperoleh bidang-bidang tanah tersebut dari Pertimbangan Teknis dari BPN Karawang Nomor 460/07/IL/P3/II/2014 tanggal 05 Februari 2014 seluas 28 Hektar, maka telah jelas dan nyata bahwa fakta yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya adalah kabur;

Menimbang, bahwa materi eksepsi tersebut harus dibuktikan dan dipertimbangkan Majelis Hakim dengan mengkonstatir untuk kemudian mengkonstituir hubungan hukum antara Penggugat dengan objek sengketa dengan cara menilai alat-alat bukti yang telah diajukan di persidangan, sehingga mengenai materi Eksepsi ini akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, eksepsi Para Tergugat Konvensi yang menyatakan pada pokoknya gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) menurut hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima;

*Hal 82 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



## II. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi yang pada pokoknya adalah, mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Konvensi terkait dengan terbitnya Akta Jual Beli No. 177/2022 tanggal 28 Oktober 2022 Sertipikat Hak Milik Nomor: 02526/Gintungkerta atas nama Hajjah Onih Jamilah seluas 3.567 m2 oleh Para Tergugat Konvensi dan kaitannya dengan sengketa atas kepemilikan objek tanah tersebut;

Menimbang, bahwa secara substansial pada pokoknya gugatan Penggugat Konvensi mengemukakan hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Konvensi adalah pihak (orang) yang menurut hukum berhak memperoleh hak milik atas Tanah berdasarkan Pertek (Pertimbangan Teknis) Pertanahan dari BPN Karawang dengan Nomor: 460/07/IL/P3/II/2014 tanggal 05 Februari 2014 dengan luas 28 Hektar dan sesuai Ijin Lokasi Nomor: 503/2097/17/IL/BPMPT/2014 tanggal 04 Maret 2014 untuk Pembangunan Perumahan Kartika Residence;
2. Bahwa Pada tahun 2014 sampai dengan 2015 terjadi penyerahan bidang-bidang tanah milik Tergugat III Konvensi kepada Penggugat Konvensi berdasarkan Perjanjian Jual Beli antara Tergugat III Konvensi dengan Penggugat Konvensi terhadap bidang tanah yang di dasari Pertimbangan Teknis BPN Karawang Nomor 460/07/IL/P3/II/2014 tanggal 05 Februari 2014 dan sudah masuk kedalam ijin Lokasi Pembangunan Perumahan Kartika Residence yang merupakan proyek dari Penggugat Konvensi;
3. Bahwa Berdasarkan surat 460/07/IL/P3/II/2014 direkomendasikan oleh Dinas PUPR Pemda Karawang untuk membentuk kolam resapan air sehingga pada tahun 2018 dimulai penggalian pembuatan danau resapan, kemudian pada tahun 2020 Penggugat Konvensi meminta

*Hal 83 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



kepada Tergugat III Konvensi untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 02526/Gintungkerta seluas 3.567 m<sup>2</sup> yang obyek tanahnya merupakan bagian untuk Danau Retensi sebagai Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial pada Perumahan Kartika Residence dan kemudian di tanah tersebut ada spanduk diatas Lokasi tersebut bahwa tanah tersebut dimiliki oleh Tergugat I Konvensi dengan dilandasi Akta Jual Beli dengan Nomor 177/2022 pada tanggal 28 Oktober 2022 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I Konvensi;

4. Bahwa Tergugat IV Konvensi sebagai Project Manager di Tergugat III Konvensi memprovokasi Tergugat II Konvensi secara bersama-sama agar terbitnya Akta Jual Beli No.177/2022 tanggal 28 Oktober 2022, dan juga Turut Tergugat I Konvensi membuat Akta Jual Beli No. 177/2022 tanggal 28 Oktober 2022 berdasarkan penelusuran Penggugat Konvensi, Tergugat I Konvensi tidak menerima uang transaksi jual beli, tidak pernah menandatangani AJB tersebut, dan tidak pernah bertemu dengan Tergugat I Konvensi, maka perbuatan Para Tergugat Konvensi tersebut jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Konvensi, sehingga Penggugat Konvensi pada pokoknya mendalilkan adanya suatu perbuatan melawan hukum;
5. Bahwa perbuatan Para Tergugat Konvensi dengan timbulnya kepemilikan atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 02526/Gintungkerta seluas 3.567 m<sup>2</sup> dengan dilandasi Akta Jual Beli dengan Nomor 177/2022 pada tanggal 28 Oktober 2022 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I Konvensi, merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi telah mengajukan bukti tertulis sebagaimana diberi tanda Bukti P-1

*Hal 84 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



sampai dengan P-7, serta menghadirkan 2 orang Saksi yaitu Saksi Agung Swa Yuwono dan Saksi Putu Pastika;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat I Konvensi pada pokoknya mengemukakan hal sebagai berikut:

1. Bahwa Pertimbangan Teknis BPN Karawang Nomor 460/07/IL/P3/II/2014 tanggal 05 Februari 2014 bukan merupakan dasar kepemilikan tanah dikarenakan kepemilikan tanah hanya bisa berpindah haknya dengan adanya Jual Beli, Wakaf, Waris dan Hibah. Dan juga Pertimbangan Teknis BPN Karawang Nomor 460/07/IL/P3/II/2014 tanggal 05 Februari 2014 Pertimbangan Teknis BPN Karawang Nomor 460/07/IL/P3/II/2014 tanggal 05 Februari 2014;
2. Bahwa Tergugat II Konvensi telah menandatangani Akta Jual Beli No. 177/2022 pada tanggal 28 Oktober 2022 dengan persetujuan suaminya Haji Atje Sutisna juga membubuhkan tandatangannya didalam akta tersebut, penerbitan Akta Jual Beli No. 177/2022 sudah sah memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1338 KUHPerdara dan Pasal 584 KUHPerdara, peralihan hak tanah SHM 02526 adalah Jual Beli antara Tergugat II Konvensi dengan Tergugat I Konvensi dan juga penandatanganan tersebut dihadapan Notaris & PPAT Ayu Zeny Rosjidah Zen, SH., M.Kn.;
3. Bahwa Penggugat Konvensi tidak pernah membeli dan membayar tanah SHM 02526/Gintungkerta atas nama Hajjah Onih Jamilah (Tergugat II) serta tidak ada terdaftar pada Pertimbangan Teknis No. 460/07/IL/P3/II/2014 tanggal 05 Februari 2014 seperti yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi;
4. Bahwa Pertek (Pertimbangan Teknis) Pertanahan dari BPN Karawang dengan Nomor. 460/07/IL/P3/II/2014 tanggal 05 Februari 2014 tidak

*Hal 85 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



menunjukkan secara spesifik tanah-tanah mana yang sudah dijual belikan dan menjadi milik PT. Bumi Arta Sedayu (Penggugat);

5. Bahwa Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik, semua prosedur sudah dipenuhi, Tergugat I bertemu dengan Tergugat II dan Suaminya, Tergugat II menandatangani Akta Jual Beli No. 177/2022 juga menandatangani Haji Atje Sutisna (suami Tergugat II);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil dan sangkalannya, Tergugat I Konvensi telah mengajukan bukti tertulis sebagaimana diberi tanda Bukti T.I-1 sampai dengan T.I-38, serta menghadirkan 8 (delapan) orang Saksi yaitu Saksi Dedy Sukahar, Saksi Haerudin Saleh, Saksi Kasmun Rizqiantoro, Saksi Arifin, Saksi Anom Koesnady, Saksi Eri Rizal, Saksi Tachtiful Sudrajat dan Saksi Maryoko;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat II Konvensi pada pokoknya mengemukakan hal sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II Konvensi tidak mengetahui adanya Perjanjian Jual Beli berdasarkan bukti kwitansi terhadap bidang tanah masing-masing pada periode Juni 2014s/d Juli 2015 seluas 15.950 m2 (lima belas ribu Sembilan ratus lima puluh meter persegi) sejumlah Rp2.860.000.000,- (dua milyar delapan ratus enam puluh juta ribu rupiah) serta pada periode Maret 2015 seluas 4.083 m2 (empat ribu delapan tiga meter persegi) sebesar Rp. 962.450.000 (Sembilan ratus enam puluh dua juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) antara Tergugat III Konvensi dengan Penggugat Konvensi;
2. Bahwa Tergugat II Konvensi mengakui Bahwa Tergugat II Konvensi telah menjual sepenuhnya Sertipikat Hak Milik Nomor 02526/Gintungkerta seluas 3.567 m2 masih atas nama Tergugat II Konvensi kepada Tergugat III Konvensi berdasarkan Akta Jual Beli

*Hal 86 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

363/2004 tanggal 06 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Pejabat PPAT Mujtahid S.H. di Kabupaten Karawang;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil dan sangkalannya, Tergugat II Konvensi telah mengajukan bukti tertulis sebagaimana diberi tanda Bukti T.II-1 sampai dengan T.II-10;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi pada pokoknya mengemukakan hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 06 Juni 2004 telah terjadi transaksi jual-beli sebagaimana tercantum pada Akta Jual Beli Nomor 363/2004 antara Tergugat II Konvensi sebagai Penjual, dengan Tergugat III Konvensi, yang dibuat di hadapan PPAT Mujtahid, S.H. dengan objek berupa sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 02526/Gintungkerta atas nama Hj. Onih Jamilah seluas 3.567 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus enam puluh tujuh meter persegi) yang berlokasi di Desa Gintungkerta, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang;
2. Bahwa tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 02526/Gintungkerta atas nama Hj. Onih Jamilah seluas 3.567 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus enam puluh tujuh meter persegi) belum ada pembayaran sama sekali dari Pihak Penggugat Konvensi;
3. Bahwa Tergugat III Konvensi tidak pernah melakukan jual beli dengan Penggugat Konvensi mengenai Sertipikat Hak Milik Nomor 02526/Gintungkerta atas nama Hj. Onih Jamilah seluas 3.567 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus enam puluh tujuh meter persegi);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil dan sangkalannya, Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi telah mengajukan bukti tertulis sebagaimana diberi tanda Bukti T.III & T.IV-1 sampai dengan T.III-10, serta menghadirkan 4 (empat) orang Saksi yaitu Saksi Dida Hendrayani, Saksi H. Lina, Saksi Erik Hamdani, dan Saksi Tri Cahyo;

*Hal 87 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Turut Tergugat II Konvensi pada pokoknya mengemukakan hal sebagai berikut:

1. Bahwa Riwayat buku tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 02526/Desa Gintungkerta terbit pada tanggal 04-12-1998 atas nama Hajjah Onih Jamilah berdasarkan Pengakuan Hak bekas tanah milik adat C. 413/P.100/S.III seluas 3567 m<sup>2</sup>;
2. Bahwa Pada tanggal 02-11-2022 dilakukan peralihan hak kepada WAHYUDI berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 177/2022 tanggal 28-10-2022 yang dibuat oleh Raden Ayu Zenny Rosyidah Zen, S.H. selaku PPAT dengan Daerah Kerja Kabupaten Karawang;
3. Bahwa Turut Tergugat II sebagai instansi yang memiliki tugas diantaranya adalah melakukan pencatatan pendaftaran dan peralihan hak atas tanah berdasarkan bukti kepemilikan dan bukti peralihan hak yang sah menurut ketentuan perundang-undangan, pada prinsipnya Turut Tergugat II akan taat dan patuh terhadap Putusan yang amarnya memerintahkan Turut Tergugat II untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan sesuatu yang berhubungan dengan tugas pokok dan fungsi Turut Tergugat II;
4. Bahwa Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

*Hal 88 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil dan sangkalannya, Turut Tergugat II Konvensi telah mengajukan bukti tertulis sebagaimana diberi tanda Bukti TT.II-1;

Menimbang, bahwa demi efektifnya pertimbangan perkara *a quo*, Majelis Hakim sekaligus akan memperbandingkan alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak untuk selanjutnya setelah mempelajari dengan seksama alat-alat bukti yang diajukan di depan persidangan dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa terdapat fakta hukum yang telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk lebih efektif dalam pertimbangan hukum perkara *a quo*, terhadap bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak, Majelis Hakim akan mendahulukan mempertimbangkan bukti-bukti surat yang relevan dengan pokok perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa pada pokoknya yang menjadi permasalahan hukum dalam perkara *a quo* adalah apakah Para Tergugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat Konvensi terhadap tanah objek sengketa sebagaimana dimaksud Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan seluruh petitum gugatan Penggugat Konvensi yang saling berkaitan satu dengan yang lain, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat Konvensi pada pokoknya mendalilkan adanya suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Konvensi, sehingga Majelis Hakim mempertimbangkan untuk menyatakan Para Tergugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum mengacu berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, dimana unsur perbuatan melawan hukum mencakup:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan itu harus melawan hukum;

*Hal 89 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
4. Ada kerugian;
5. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;

Menimbang, bahwa dalam teori hukum perdata dikenal adanya bentuk-bentuk perbuatan melawan hukum yang meliputi:

1. Perbuatan yang bertentangan dengan hukum;
2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat;
3. Perbuatan yang bertentangan dengan hak subyektif orang lain;
4. Perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatutan, kehati-hatian dan kesesuaian;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Konvensi dikarenakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum terkait dengan terbitnya Akta Jual Beli No. 177/2022 tanggal 28 Oktober 2022 Sertipikat Hak Milik Nomor: 02526/Gintungkerta atas nama Hajjah Onih Jamilah seluas 3.567 m<sup>2</sup> oleh Para Tergugat Konvensi dan kaitannya dengan sengketa atas kepemilikan objek tanah tersebut dan juga perbuatan Para Tergugat Konvensi menimbulkan kerugian bagi Pihak Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat Konvensi tersebut Para Tergugat Konvensi telah menyampaikan bantahannya dalam jawaban gugatan yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat Konvensi tidak pernah melakukan jual beli antara Tergugat III Konvensi dengan Tergugat IV Konvensi tersebut;

Menimbang, bahwa jual beli tanah menurut undang-undang Nomor 5 tahun 1960 (UUPA) sifatnya tunai, riil dan terang. Tunai adalah penyerahan hak oleh Penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Riil artinya kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata, Terang artinya sejak berlakunya

*Hal 90 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1), maka jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuatnya;

Menimbang, bahwa untuk menilai apakah Akta Jual Beli No. 177/2022 tanggal 28 Oktober 2022 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 02526/Gintungkerta atas nama Hajjah Onih Jamilah seluas 3.567 m2 sah menurut hukum ataukah tidak, haruslah memenuhi ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2016 mengenai Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
  1. Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;
  2. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
  3. Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
    - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
    - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli clan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
    - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
  - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
  - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
  - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
  - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

*Hal 91 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum di persidangan dan pengakuan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi sebagaimana dinyatakan dalam posita jawabannya angka 8, bahwa benar pada tanggal 06 Juni 2004 telah terjadi transaksi jual-beli sebagaimana tercantum pada Akta Jual Beli Nomor 363/2004 (Bukti T.III-7) antara Hj. Onih Jamilah (Tergugat II) sebagai Penjual, dengan H. Zaelani Zein sebagai Pembeli (Perwakilan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi), yang dibuat di hadapan PPAT Mujtahid, S.H. dengan objek berupa sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 02526/Gintungkerta atas nama Hj. Onih Jamilah seluas 3.567 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus enam puluh tujuh meter persegi) yang berlokasi di Desa Gintungkerta, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang. Selanjutnya Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi juga telah membayar Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan (Bukti T.III-8);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat, Tergugat I tidak memiliki itikad baik pada saat melakukan pembuatan Akta Jual Beli Nomor 177/2022 tanggal 28 Oktober 2022. Tergugat I tidak melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, Tergugat I Konvensi sesungguhnya telah mengetahui Tergugat II Konvensi telah menjual tanah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi, karena Tergugat I Konvensi selama proses jual beli dengan Tergugat II Konvensi tersebut didampingi oleh Penggugat II Rekonvensi / Tergugat IV Konvensi, namun tetap melakukan pembuatan akad Akta Jual Beli Nomor 177/2022 tanggal 28 Oktober 2022 sebagaimana keterangan Saksi Haerudin Saleh dihubungkan dengan Bukti T.I-8, Bukti T.I-10, Bukti T.I- 11, Bukti T.I- 12, Bukti T.I- 13, Bukti T.I- 14, Bukti T.I- 15, Bukti T.II-5, Bukti T.II-6. Penandatanganan Akta Jual Beli juga telah dilakukan secara terpisah, tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Tergugat I Konvensi juga telah mengetahui bahwa lokasi objek tanah tersebut peruntukannya untuk dibangun perumahan

*Hal 92 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Surat Pertimbangan Teknis Pertanahan No. 460/07/IL/P3/II/2014, tertanggal 5 Februari 2014, (Bukti T.I-15) dan Surat Pertimbangan Teknis Pertanahan No. 85/2022, tertanggal 24 Agustus 2022 (Bukti T.I-16) hal ini bersesuaian dengan keterangan Saksi Dida Hendrayani, Saksi H.Lina dan Saksi Tri Cahyo. Berdasarkan fakta hukum tersebut menunjukkan bahwa Tergugat I bukanlah sebagai pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara sebagaimana ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka telah terbukti bahwa Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi / Tergugat IV Konvensi telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum sehingga beralasan menurut hukum untuk menyatakan Akta Jual Beli Nomor 177/2022 pada tanggal 28 Oktober 2022 yang dibuat di hadapan PPAT Ayu Zenny Rosjidah Zen adalah tidak sah atau cacat hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, dengan demikian petitum nomor 3 Penggugat beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 4 Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Karawang untuk mencoret, merubah dan menghapuskan dari buku pendaftaran tanah yang tersedia dalam perubahan hak dalam Sertifikat Hak Milik yang dilandasi atas Akta Jual Beli dengan Nomor 177/2022 pada tanggal 28 Oktober 2022, sudah sepatutnya untuk dinyatakan ditolak karena yang berwenang memerintahkan pejabat tata usaha negara untuk mencoret atau merubah suatu keputusan tata usaha negara adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan demikian petitum nomor 4 Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum nomor 5 Penggugat yang mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Putusan ini dapat

*Hal 93 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding dan Kasasi, sudah sepatutnya untuk ditolak karena tidak memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) Dan Provisionil

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat Konvensi sebagaimana diuraikan di atas dalam hubungannya satu sama lain, Penggugat Konvensi dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya untuk sebagian, oleh karena itu gugatan Penggugat Konvensi haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti selebihnya yang diajukan oleh para pihak yang belum dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, walaupun masih ada hubungannya dengan perkara *a quo*, namun demikian Majelis Hakim menilai oleh karena permasalahan dalam pokok perkara *a quo* telah terjawab dengan bukti-bukti yang sudah dipertimbangkan sebagaimana tersebut di atas, maka bukti selebihnya tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut oleh Majelis Hakim;

## **DALAM REKONVENSI:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat III Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat III Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi pada pokoknya mendalilkan, sebagaimana dalil gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi pada pokoknya menyatakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi;

*Hal 94 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



Menimbang, bahwa Para Penggugat Rekonvensi selain mendalilkan hal sebagaimana diuraikan dalam pokok perkara Konvensi, Para Penggugat Rekonvensi pada pokoknya mendalilkan sebagai pemilik sah atas Sertipikat Hak Milik Nomor 02526/Gintungkerta atas nama Hj. Onih Jamilah seluas 3.567 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus enam puluh tujuh meter persegi) dengan didasarkan Akta Jual Beli Nomor 363/2004 antara Tergugat II Konvensi dengan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat III Konvensi.

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat Rekonvensi menyatakan sebagaimana telah terurai dalam Pokok Perkara dalam Konvensi di atas, Perjanjian Jual Beli secara global berdasarkan bukti kwitansi terhadap bidang tanah masing-masing pada periode Juni 2014 s/d Juli 2015 seluas 15.950 m<sup>2</sup> (lima belas ribu sembilan ratus lima puluh meter persegi) sebesar Rp.2.860.000.000,- (dua milyar delapan ratus enam puluh juta ribu rupiah) serta pada periode Maret 2015 seluas 4.083 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan tiga meter persegi) sebesar Rp. 962.450.000 (sembilan ratus enam puluh dua juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) dan juga Pertek (Pertimbangan Teknis) Pertanahan dari BPN Karawang dengan Nomor: 460/07/IL/P3/II/2014 tanggal 05 Februari 2014 dengan luas 28 Hektar dan sesuai Ijin Lokasi Nomor: 503/2097/17/IL/BPMPT/2014 tanggal 04 Maret 2014 untuk Pembangunan Perumahan Kartika Residence;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak dalam rekonvensi adalah tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dan siapakah yang berhak atas tanah yang tanah objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 02526/Gintungkerta atas nama Hj. Onih Jamilah seluas 3.567 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus enam puluh tujuh meter persegi);

Menimbang, bahwa terhadap adanya gugatan Rekonvensi tersebut, Majelis Hakim berpendapat segala pertimbangan hukum dalam perkara konvensi berkaitan dengan gugatan Rekonvensi ini secara *mutatis mutandis*

*Hal 95 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan untuk selanjutnya diambil alih dan dianggap telah dipertimbangkan kembali dalam gugatan Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa dalam perkara Konvensi Majelis Hakim telah mempertimbangkan untuk menilai apakah Akta Jual Beli No. 177/2022 tanggal 28 Oktober 2022 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 02526/Gintungkerta atas nama Hajjah Onih Jamilah seluas 3.567 m2 sah menurut hukum ataukah tidak, haruslah memenuhi ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2016 mengenai Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
  1. Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;
  2. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
  3. Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
    - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
    - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli clan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
    - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
  - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
  - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
  - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
  - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

*Hal 96 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum di persidangan dan pengakuan Penggugat Rekonvensi sebagaimana dinyatakan dalam posita jawabannya angka 8, bahwa benar pada tanggal 06 Juni 2004 telah terjadi transaksi jual-beli sebagaimana tercantum pada Akta Jual Beli Nomor 363/2004 (Bukti T.III-7) antara Hj. Onih Jamilah (Tergugat II) sebagai Penjual, dengan H. Zaelani Zein sebagai Pembeli (Penggugat I Rekonvensi / Tergugat III Konvensi), yang dibuat di hadapan PPAT Mujtahid, S.H. dengan objek berupa sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 02526/Gintungkerta atas nama Hj. Onih Jamilah seluas 3.567 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus enam puluh tujuh meter persegi) yang berlokasi di Desa Gintungkerta, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang. Selanjutnya Tergugat III juga telah membayar Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan (Bukti T.III-8);

Menimbang, bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam positanya juga telah mengakui bahwa pada tanggal 06 Juni 2004 telah terjadi Transaksi Jual Beli sebagaimana tercantum pada Akta Jual Beli Nomor 363/2004 antara Ibu Hajjah Onih Jamilah (Tergugat II Konvensi) sebagai Penjual dengan Bapak Haji Zaelani Zein sebagai Pembeli (Perwakilan Perumahan Karawang Jaya/PT Kharisma Tawika Sentosa) dihadapan MUJTAHID SH, selaku Pejabat PPAT di Kabupaten Karawang terhadap sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 02526/Gintungkerta atas nama Hajjah Onih Jamilah seluas 3.567 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus enam puluh tujuh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.06.02.13.02550 yang terletak di Desa Gintung Kerta, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang dengan harga Jual Beli sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) yang sudah diterima oleh Ibu Hajjah Onih Jamilah (Tergugat II Kovensi) berdasarkan Persetujuan dari Suaminya yang bernama Bapak Haji Atje Sutisna;

*Hal 97 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mempertimbangkan dalam perkara Konvensi, Tergugat I Konvensi tidak memiliki itikad baik pada saat melakukan pembuatan Akta Jual Beli Nomor 177/2022 tanggal 28 Oktober 2022. Tergugat I Konvensi tidak melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, Tergugat I Konvensi sesungguhnya telah mengetahui Tergugat II Konvensi telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat III Konvensi, karena Tergugat I Konvensi selama proses jual beli dengan Tergugat II Konvensi tersebut didampingi oleh Tergugat IV Konvensi, namun tetap melakukan pembuatan akad Akta Jual Beli Nomor 177/2022 tanggal 28 Oktober 2022 sebagaimana keterangan Saksi Haerudin Saleh dihubungkan dengan Bukti T.I-8, Bukti T.I-10, Bukti T.I- 11, Bukti T.I- 12, Bukti T.I- 13, Bukti T.I- 14, Bukti T.I- 15, Bukti T.II-5, Bukti T.II-6. Penandatanganan Akta Jual Beli juga telah dilakukan secara terpisah, tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Tergugat I Konvensi juga telah mengetahui bahwa lokasi objek tanah tersebut peruntukannya untuk dibangun perumahan sebagaimana Surat Pertimbangan Teknis Pertanahan No. 460/07/IL/P3/II/2014, tertanggal 5 Februari 2014, (Bukti T.I-15) dan Surat Pertimbangan Teknis Pertanahan No. 85/2022, tertanggal 24 Agustus 2022 (Bukti T.I-16) hal ini bersesuaian dengan keterangan Saksi Dida Hendrayani, Saksi H.Lina dan Saksi Tri Cahyo. Berdasarkan fakta hukum tersebut menunjukkan bahwa Tergugat I Konvensi bukanlah sebagai pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara sebagaimana ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka beralasan menurut hukum untuk menyatakan Akta Jual Beli Nomor 363/2004 antara Hj. Onih Jamilah (Tergugat II Konvensi) sebagai Penjual, dengan H.

*Hal 98 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Zaelani Zein sebagai Pembeli (Penggugat I Rekonvensi / Tergugat III Konvensi), yang dibuat di hadapan PPAT Mujtahid, S.H. dengan objek berupa sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 02526/Gintungkerta atas nama Hj. Onih Jamilah seluas 3.567 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus enam puluh tujuh meter persegi) yang berlokasi di Desa Gintungkerta, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat sedangkan Akta Jual Beli Nomor 177/2022 pada tanggal 28 Oktober 2022 yang dibuat di hadapan PPAT Ayu Zenny Rosjidah Zen adalah batal demi hukum dan/atau tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, dengan demikian petitum nomor 3, 4 dan 5 Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum nomor 6 dan 7 yang saling berkaitan maka terhadap permohonan Penggugat Rekonvensi untuk memulihkan kembali seperti semula (*restitution in integrum*) Sertipikat Hak Milik Nomor 02526/Gintungkerta atas nama Hajjah Onih Jamilah dan menyatakan tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 02526 atas nama Hajjah Onih Jamilah adalah milik PT Kharisma Tawika Sentosa (Tergugat III) merupakan ruang lingkup tata usaha negara, sehingga yang berwenang memerintahkan pejabat tata usaha negara untuk memulihkan Kembali atau menyatakan hak dalam suatu keputusan tata usaha negara adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan demikian petitum nomor 6 dan 7 Para Penggugat Rekonvensi haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum nomor 8 dan 10 Para Penggugat Rekonvensi untuk menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengganti kerugian materil dan imateril yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi akibat timbulnya permasalahan ini, Majelis Hakim berpendapat berdasarkan fakta hukum di persidangan Para Penggugat Rekonvensi tidak membuktikan sehubungan dengan aspek kerugian materil dan hubungan kausalitasnya dengan perbuatan melawan hukum yang dimaksud oleh Para

*Hal 99 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi karena inti permasalahan dalam perkara ini adalah adanya Akta Jual Beli Nomor 177/2022 pada tanggal 28 Oktober 2022 antara yang dibuat di hadapan PPAT Ayu Zenny Rosjidah Zen 2004 antara Hj. Onih Jamilah (Tergugat II Konvensi) sebagai Penjual, dengan Wahyudi sebagai Pembeli (Tergugat I Konvensi). Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut maka petitum nomor 8 dan 10 Para Peggugat Rekonvensi sudah sepatutnya untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum nomor 9 Para Peggugat Rekonvensi yang bermohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 02526/Gintungkerta atas nama Hj. Onih Jamilah seluas 3.567 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus enam puluh tujuh meter persegi) yang berlokasi di Desa Gintungkerta, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang, oleh karena majelis hakim memandang tidak perlu mengabulkan permohonan sita jaminan tersebut sehingga tidak meletakkan sita jaminan, maka petitum nomor 9 Para Peggugat Rekonvensi sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Para Peggugat Konvensi sebagaimana diuraikan di atas dalam hubungannya satu sama lain, Para Peggugat Konvensi dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya untuk sebagian, oleh karena itu gugatan Peggugat Konvensi haruslah dinyatakan dikabulkan untuk Sebagian sehingga beralasan untuk menghukum para Pihak dalam perkara ini untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti selebihnya yang diajukan oleh para pihak yang belum dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, walaupun masih ada hubungannya dengan perkara *a quo*, namun demikian Majelis Hakim menilai oleh karena permasalahan dalam pokok perkara *a quo* telah terjawab dengan bukti-bukti yang sudah dipertimbangkan sebagaimana tersebut di atas, maka bukti selebihnya tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut oleh Majelis Hakim;

*Hal 100 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dikabulkan untuk sebagian, dan juga gugatan Para Penggugat Rekonvensi dikabulkan untuk sebagian, maka biaya perkara dibebankan kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan juga Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi secara tanggung renteng;

Memperhatikan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2016 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan:

### **MENGADILI:**

#### **DALAM KONVENSI**

##### **I. DALAM EKSEPSI**

- Menyatakan eksepsi Para Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

##### **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Akta Jual Beli dengan Nomor 177/2022 pada tanggal 28 Oktober 2022 yang dibuat/diterbitkan oleh Notaris & PPAT Ayu Zenny Rosjidah Zen adalah tidak sah atau cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menolak petitum gugatan selain dan selebihnya;

#### **DALAM REKONVENSI**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 363/2004 antara Hj. Onih Jamilah (Tergugat II Konvensi) sebagai Penjual, dengan H. Zaelani Zein

*Hal 101 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



sebagai Pembeli (Perwakilan Penggugat I Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi), yang dibuat di hadapan PPAT Mujtahid, S.H. dengan objek berupa sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 02526/Gintungkerta atas nama Hj. Onih Jamilah seluas 3.567 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus enam puluh tujuh meter persegi) yang berlokasi di Desa Gintungkerta, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;

3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 177/2022 pada tanggal 28 Oktober 2022 yang dibuat di hadapan PPAT Ayu Zenny Rosjidah Zen adalah batal demi hukum dan/atau tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 02526 atas nama Wahyudi, tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
5. Menolak petitum gugatan selain dan selebihnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

1. Menghukum para Pihak dalam perkara ini untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara *a quo*;
2. Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan juga Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.544.000,00 (Satu Juta Lima Ratus Empat Puluh Empat Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang, pada hari Rabu tanggal 18 Desember 2024, oleh kami, Nelly Andriani, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dedi Irawan, S.H., M.H., dan Dr. Hendra Kusuma Wardana, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 08 Januari 2025, oleh Hakim Ketua

*Hal 102 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Octa Andrianto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Dedi Irawan, S.H., M.H.

Nelly Andriani, S.H., M.H.

Ttd

Dr. Hendra Kusuma Wardana, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Octa Andrianto, S.H., M.H.

Hal 103 dari 104 Hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2024/PN Kwg

#### Disclaimer

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



Perincian biaya:

1. Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00;
2. ATK .....	:	Rp75.000,00;
3. Panggilan .....	:	Rp377.000,00;
4. Pemeriksaan Setempat .....	:	Rp962.000,00;
5. PNBP .....	:	Rp80.000,00;
6. Biaya Sumpah .....	:	Rp0,00;
7. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
8. Materai .....	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp1.544.000,00;</u>

(Satu Juta Lima Ratus Empat Puluh Empat Ribu Rupiah)