



**PUTUSAN**  
**Nomor 251/Pdt.G/2019/PN Ckr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**ANDI CHAIDIR**, Tempat/Tgl Lahir Jakarta, 21-12-1966, Jenis Kelamin Laki-Laki, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam, Alamat Kp. Awirarangan RT. 001, RW. 003, Desa Taman Sari, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **M. SALAHUDDIN ABDULLAH, SH.**, Pekerjaan Advokat, dari Kantor Advokat **M. SALAHUDDIN ABDULLAH & PARTNERS**, beralamat di Jl. H. Taiman No. 28 RT. 04 RW. 10, Kelurahan Gedong, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur kode Pos 13760, Tlp. 021-87799710, HP. 0812 8022 1319, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 04 November 2019, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

L a w a n :

1. **NEMIN**, Laki-Laki, alamat KP. Rawa Kalong, RT. 001, RW. 021, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi-Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **HAJI NURHASAN**, Laki-Laki, Jl. Raya Seroja No. 1, RT. 6 RW. 2, Kelurahan Harapan Jaya, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi-Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **PT. DHIA SORAYA**, beralamat di Jl. Raya Seroja No. 1, RT. 6 RW. 2, Kelurahan Harapan Jaya, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi-Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

Dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III memberikan kuasa kepada **ISOMUDIN BANDJAR, SH. RUSDIANTORO, SE., SH., MH.**, Advokat, Pengacara dan Penasehat Hukum pada **Law Office " ISOMUDIN. D.SYARBAINI. RUSDIANTORO & ASSOCIATES "** beralamat di Kota Bekasi, Jl. Kaliabang Tengah, Kav.Perwirasari No.67B. RT.05/08. Perwira, Bekasi Utara 17122. Telp. 021-88383381. Email : [isomudinbandjar05@Gmail.Com](mailto:isomudinbandjar05@Gmail.Com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Desember 2019;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **Kantor Desa Satria jaya**, beralamat di Jalan Desa Satria Jaya No. 1 Kp. Gebang, RT 01, RW. 03, Desa Satria Jaya, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi - Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;
5. **Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi**, beralamat di Jalan Daha Blok B4, Desa Cibatu, Kecamatan Cikarang Selatan, Lippo Cikarang, Kabuapten Bekasi - Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V**;
6. **SANDRA SETIAWATI SANTOSO, SH.**, perempuan, pekerjaan Notaris dan PPAT, alamat Jl. Selat Halmahera Blok A No. 5A, Perumahan Sinar Kompas Utama, Kabupaten Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 November 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 7 November 2019 dalam Register Nomor 251/Pdt.G/2019/PN Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

### DALAM POSITA

1. Bahwa pada tanggal 15 Desember 2008 PENGGUGAT telah membeli sebidang tanah kosong kepada TERGUGAT I dihadapan TURUT TERGUGAT seluas **3.211 M2 (tiga ribu dua ratus sebelas meter persegi)** yang terletak di Kampung Bendungan, RT. 001 RW. 13, Desa Satria Jaya, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi-Provinsi Jawa Barat dengan harga Rp. 64,220,000,- (enam puluh empat juta dua ratus dua puluh ribu rupiah) berdasarkan AKTA JUAL BELI No.31/2008 dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan Desa  
Sebelah Timur : Tanah Pecahannya  
Sebelah Selatan : Tanah Milik  
Sebelah Barat : Tanah Pengairan/Jalan

Halaman 2 dari 34  
Putusan Nomor 251/Pdt.G/2019/PN Ckr



Dan saat ini batas-batas tersebut telah berubah menjadi :

Sebelah Utara : Jalan Desa  
Sebelah Timur : Tanah Pecahannya  
Sebelah Selatan : Jalan  
Sebelah Barat : Tanah Milik

2. Bahwa tanah tersebut akan PENGGUGAT memanfaatkan untuk dikavling-kavling dan selanjutnya akan dijual kepada pihak konsumen dengan harga Rp. 70,000,000,- untuk satu Kavling dengan ukuran 7x10 meter persegi ;
3. Bahwa dalam proses pengerjaan pembangunan Kavling oleh PENGGUGAT, tiba-tiba tiba-tiba pada tahun 2015 TERGUGAT II melakukan penyerobotan dengan cara mencabut patok-patok sebagai tanda batas diatas tanah objek sengketa serta memasang umbul-umbul yang menawarkan tanah kavling tersebut kepada pihak ketiga ;
4. Bahwa atas dasar penyerobotan yang dilakukan oleh TERGUGAT II tersebut, PENGGUGAT mencoba melakukan musyawarah dengan diwadhahi oleh TERGUGAT III pada tanggal 06 April 2015 namun TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak datang. Akan tetapi pada saat itu PENGGUGAT sempat melihat SHM yang dipegang oleh seseorang yang mengaku wakil dari TERGUGAT II dan ternyata belakangan dikenal dengan SHM No. 3219 Desa Satria Jaya atas nama pemegang hak adalah TERGUGAT II (Haji Nurhasan) dengan luas sebesar 7,090 M2 (tujuh ribu sembilan puluh meter persegi) dengan asal hak konversi C No.1313 Persil 128 Surat Ukur tanggal 03-06-2013 No. 101/Satria Jaya/2013 ;
5. Bahwa selain TERGUGAT II telah menyerobot tanah PENGGUGAT, juga telah memasukkan tanah PENGGUGAT seluas 3,211 M2 (tiga ribu dua ratus sebelas meter persegi) ke dalam Sertifikat Hak Milik atas Nama TERGUGAT II. Atau dengan kata lain luas tanah 7,090 M2 (tujuh ribu sembilan puluh meter persegi) didalamnya termasuk tanah PENGGUGAT seluas 3,211 M2 (tiga ribu dua ratus sebelas meter persegi) ;
6. Bahwa dari SHM 3219 atas nama TERGUGAT II, ternyata sudah dialihkan lagi kepemilikannya oleh TERGUGAT II ke atas nama TERGUGAT III menjadi SHGB No. 3519 Desa Satria Jaya dengan jumlah luas yang sama dan telah diterbitkan oleh TERGUGAT V;



7. Bahwa terhadap penerbitan SHM No. 3219 Desa Satria Jaya yang diterbitkan oleh TERGUGAT V atas permohonan TERGUGAT II tersebut telah terjadi beberapa kejangalan yaitu :

1. Bahwa TERGUGAT I telah menjual tanah objek sengketa kepada PENGGUGAT pada tahun 2008 dengan Akta Jual Beli No. 31/2008 seluas 3.211 M2 Persil Nomor : 104 Blok 007 Kohir Nomor C 1313 lima tahun kemudian yaitu tahun 2013 baru tiba-tiba keluar SHM atas nama TERGUGAT II. Padahal untuk proses terbitnya Sertifikat Hak Milik atas tanah harus melewati proses pengurusan **Surat Keterangan Tidak Sengketa** pada TERGUGAT III dan selanjutnya TERGUGAT III mengeluarkan surat dimaksud, setelah itu baru berkas-berkas yang dibutuhkan dilampirkan saat pendaftara pengurusan penerbitan Sertifikat Tanah pada TERGUGAT IV. Selanjutnya oleh TERGUGAT IV melakukan pengukuran oleh TERGUGAT IV di lokasi objek sengketa. Tapi yang menjadi sangat aneh PENGGUGAT tidak mengetahui adanya pengukuran oleh TERGUGAT IV sementara tanah objek sengketa saat itu dikuasai oleh PENGGUGAT ;
2. Bahwa dalam kolom c tentang asal hak, tertulis konversi C No. 1313 Persil 128, bagaimana mungkin bisa diproses oleh TERGUGAT IV sedangkan C No. 1313 Persil 128 tersebut aslinya dipegang oleh Penggugat sejak tahun 2008 sampai saat ini ;
3. Bahwa proses penerbitan SHM No. 3219 tersebut hanya didasarkan pada "Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Milik Adat (SEGEL) Tanggal 21 Maret 1996. DI 301 No. 31143/2013 Tanggal 06-05-2013 yang diumumkan Tanggal 03-06-2013 No. 562/Peng-32.16/VI/2013 padahal **Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997** menyebutkan "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas suatu 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 perundang-undangan yang berlaku ;



4. Bahwa kalaulah Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Milik Adat diatas SEGEL yang dilakukan oleh TERGUGAT I, maka TERGUGAT I sudah tidak mempunyai hak lagi melakukan pengalihan tanah a qua kepada pihak TERGUGAT II karena sebelumnya sudah dijual kepada PENGGUGAT ;
8. Bahwa dengan telah terjadinya kejanggalaan-kejanggalaan dalam proses penerbitannya, maka SHM No.3219 Desa Satria Jaya tersebut harus dianggap cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Demikian pula SHGB No. 3519 Desa Satria Jaya atas nama TERGUGAT III (PT. DHIA SUROYA) yang merupakan peralihan dari SHM No. 3219 Desa Satria Jaya adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
9. Bahwa dengan terjadinya perbuatan tanpa hak dan kewenangan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT terhadap tanah milik PENGGUGAT maka PARA TERGUGAT harus dianggap telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum** Terhadap PENGGUGAT sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yaitu **Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain. Mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut ;**
10. Bahwa rumusan yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata tersebut diatas, dalam hukum perdata telah diartikan secara luas yaitu mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar Undang Undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan dalam pergaulan hidup di masyarakat pada umumnya, termasuk pula dalam perkara ini TERGUGAT I telah menjual Kembali tanpa hak kepada TERGUGAT II, selanjutnya TERGUGAT IV membuat Surat Keterangan Tidak Sengketa untuk kepentingan TERGUGAT II, selanjutnya TERGUGAT V menerima begitu saja berkas-berkas sebagai persyaratan yang diajukan oleh TERGUGAT II dan seterusnya melakukan pengukuran dilapangan tanpa terlebih dahulu melakukan pengecekan yang mendetail terhadap objek sengketa apakah diatasnya terdapat hak orang lain atau tidak ;
11. Bahwa atas tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT V yang telah menerbitkan Sertifikat atas tanah sengketa dengan SHM No. 3219 seluas 7.090 tercatat atas nama Haji Nurhasan (TERGUGAT II) yang



terletak di Desa Satria Jaya, Kecamatan Tambun Utara-Kabupaten Bekasi dimana didalamnya termasuk tanah PENGGUGAT seluas 3.211 m<sup>2</sup> dan telah menerbitkan pula SHGB No. 3519 Desa Satria Jaya yang merupakan peralihan dari SHM No. 3219 merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku sebagaimana disebutkan dalam Point 7 (enam) angka 3 (tiga). Maka menurut hukum SHM No. 3219 tersebut harus pula dinyatakan cacat hukum dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

12. Bahwa tindakan TERGUGAT V dalam menerbitkan Sertifikat Tanah sengketa yang memasukkan tanah Penggugat seluas 3.211 M<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus sebelas meter persegi) kepada dan atas nama TERGUGAT II tanpa melalui prosedur undang-undang yang berlaku, mengakibatkan timbulnya kerugian bagi PENGGUGAT. Maka TERGUGAT IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGGUGAT ;

7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka atas apa yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT sangat dirasakan kerugiannya oleh PENGGUGAT yaitu berupa kerugian Materiil dan Immateriil yang apabila diperhitungkan dengan nilai uang adalah sebagai berikut :

a). **KERUGIAN MATERIIL :**

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh PENGGUGAT atas Penguasaan tanah secara melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II yaitu kerugian atas manfaat yang harus diterima oleh PENGGUGAT dikemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang harus diterima dikemudian hari yaitu seharusnya Kavling yang akan dijual oleh

PENGGUGAT sebanyak 35 Kavling dikalikan Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh

juta rupiah) sama dengan Rp. 2,450,000,- (dua milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) yang harus ditanggung renteng oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III ;

b). **KERUGIAN IMMATERIIL :**

Bahwa PENGGUGAT mengalami keresahan hidup dan tekanan batin yang mengakibatkan PENGGUGAT menderita shock dan tidak tenang dalam menjalani bisnis lainnya selama tiga tahun lebih yang apabila dinilai dengan uang maka tidak kurang 1,000,000,000,- (satu milyar rupiah) yang harus dibayarkan secara tanggung renteng oleh PARA



TERGUGAT secara sekali gus seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde)

16. Bahwa agar gugatan ini tidak illusionir, PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Cikarang agar meletakkan sita jaminan terhadap tanah objek sengketa sebagai jaminan bagi PENGGUGAT agar tidak dialihkan kepada pihak lain oleh TERGUGAT III ;
17. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan perkara ini, maka PARA TERGUGAT harus dibebani uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1,000,000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini ;

**Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang untuk menjatuhkan Putusan sebagai berikut :**

**DALAM PETITUM :**

**PRIMAIR :**

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah jual beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan TURUT TERGUGAT (Notaris dan PPAT Sandra Setiawati Santoso, SH) terhadap tanah seluas 3.211 M2 (tiga ribu dua ratus sebelas meter persegi) dengan Akta Jual Beli No. 31/2008 Persil Nomor : 104 Blok 007 Kahir Nomor C 1313 ;
3. Menyatakan tanah objek sengketa seluas 3.211 M2 (tiga ribu dua ratus sebelas meter persegi) dengan Akta Jual Beli No. 31/2008 Persil Nomor : 104 Blok 007 Kahir Nomor C 1313 adalah milik PENGGUGAT ;
4. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGGUGAT (Onrechtmatigedaad) ;
5. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atas penerbitan SHM No. 3219 seluas 7,090 (tujuh ribu sembilan puluh meter persegi) atas nama TERGUGAT II dan SHGB No. 3519 dengan luas yang sama atas nama TERGUGAT III atau Sertifikat Hak Atas Tanah lainnya yang berasal dari SHGB No. 3519 a quo ;
6. Memerintahkan kepada TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk menyerahkan tanah objek sengketa seluas 3,211 M kepada PENGGUGAT tanpa syarat ;
7. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian berupa:



a). **KERUGIAN MATERIL :**

Kerugian atas manfaat yang harus diterima oleh PENGGUGAT yaitu 35 Kavling dikalikan Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) sama dengan Rp. 2,450,000,- (dua milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III ;

b). **KERUGIAN IMMATERIL :**

Kerugian keresahan hidup dan tekanan batin yang mengakibatkan PENGGUGAT menderita shock dan tidak tenang dalam menjalani bisnis lainnya selama tiga tahun lebih yang apabila dinilai dengan uang maka tidak kurang 1,000,000,000,- (satu milyar rupiah) yang harus dibayarkan secara tanggung renteng oleh PARA TERGUGAT secara sekali gus seketika ;

8. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1,000,000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini ;
9. Menghukum TURUT TERGUGAT I untuk tunduk dan patuh pada putusan ini ;
10. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

**SUBSIDAIR :**

Bilama Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III datang menghadap kuasanya tersebut ke muka persidangan, sedangkan Tergugat IV, Tergugat V, dan Turut Tergugat tidak hadir baik pada persidangan pertama maupun pada persidangan lanjutan dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai wakil atau kuasanya yang sah untuk hadir di persidangan walaupun telah dipanggil dengan sah dan patut sebagaimana ternyata pada Relas Panggilan Sidang sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka



pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat IV, Tergugat V, dan Turut Tergugat;

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 Samsiati, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cikarang sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Januari 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang terhadapnya diajukan perubahan oleh Penggugat sebagaimana surat perbaikan gugatan tertanggal 28 Januari 2020 ;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah mengajukan jawaban terhadap gugatan itu yang pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa, baik TERGUGAT I, II dan III menyangkal dalil – dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali apa yang diakui secara jelas dan tegas.
2. Bahwa, PENGGUGAT didalam membuat surat gugatan tidaklah cermat dan banyak sekali terjadi kesalahan dalam hal penulisan, antara lain :
  - a. Pada halaman 3 point 6 didalam gugatan SANDRA SETIAWATI SANTOSO, SH disebut sebagai TURUT TERGUGATT I namun didalam Posita point 1 SANDRA SETIAWATI, SH disebut sebagai TURUT TERGUGAT.
  - b. Pada posita point 4, bahwa atas dasar penyerobotan yang dilakukan oleh TERGUGAT II tersebut PENGGUGAT mencoba melakukan musyawarah dengan diwadhahi oleh TERGUGAT III, seharusnya yang tertulis adalah TERGUGAT IV (Knator Kepala Desa Satria Jaya).
  - c. Pada posita point 12, bahwa tindakan TERGUGAT V dan seterusnya sampai pada maka TERGUGAT IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yang seharusnya tertulis TERGUGAT V.
  - d. Pada sidang pertama tanggal 21 Januari 2020, Hakim Ketua telah memberikan kesempatan perbaikan ( Renvoi ) dalam gugatan, PENGGUGAT hanya memperbaiki posita halaman 7 point (a) Kerugian



Materiil yang semula Rp. 2.450.000,- ( Dua juta empat ratus lima puluh ribu rupiah ) menjadi Rp.2.450.000.000,- ( Dua milyar empat ratus lima puluh juta rupiah ).

Bahwa mengenai hal tersebut diatas, PENGGUGAT tidaklah serius sehingga sangat beralasan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

3. Bahwa, dalam posita dalil gugatan PENGGUGAT hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan, tetapi tidak menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum tersebut, dengan kata lain PENGGUGAT tidak menjelaskan kronologis peristiwa hukum yang terjadi antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, hal ini diperlukan untuk mengetahui sebab akibat dari peristiwa hukum yang sebenarnya terjadi antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I berkaitan dengan materi gugatan dan/atau objek sengketa, dengan demikian hal tersebut maka gugatan PENGGUGAT menjadi tidak jelas ( Obscur Libel ).

Bahwa, pada intinya dalam Pasal 32 PP/1997 "Hak atas tanah hapus ( Hilang ) apabila diterlantarkan, dan bisa dituntut kembali sebelum lewat jangka waktu 5 (lima) tahun, bila lewat jangka 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat secara sah atas nama orang dan / atau Badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut

Dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut sejak diterbitkannya sertifikat tersebut, tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Badan Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut "

Dengan kata lain, orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau Badan Hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat tersebut tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan, sedangkan orang atau Badan Hukum lain



dengan itkad baik dan secara fisik dikuasai olehnya yang mendapat persetujuan.

Bahwa, pada dasarnya jelas secara prinsip orang yang menelantarkan tanah bisa kehilangan hak atas tanahnya tersebut, dan bisa menuntut kembali sebelum lewat jangka waktu 5 (tahun), jika lewat jangka waktu 5 (lima) maka hapus hak menuntut dan sertifikat tersebut tidak dapat diganggu gugat lagi.

Bahwa, faktanya TERGUGAT II memiliki tanah **a quo** SHM No.3219 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Negara ( BPN ) sejak tanggal 13 Agustus 2013 sementara gugatan PENGGUGAT dilakukan pada tanggal 05 Nopember 2019, artinya gugatan PENGGUGAT sudah lewat jangka waktu 5 (lima) tahun, dengan demikian gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, pada posita point (1) PENGGUGAT menyebutkan telah terjadi pengikatan Akta Jual Beli No.31/2008 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I pada tanggal 15 Desember 2008, bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas pengikatan Akta Jual Beli tersebut adalah tidak benar. TERGUGAT I dan isteri tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli tanah **a quo** dihadapan TURUT TERGUGAT I dan tidak pernah menerima uang sebesar Rp. 64.220.000,- ( Enam puluh empat juta dua ratus dua puluh ribu rupiah ) dari PENGGUGAT, dan kalau memang ada Akta Jual Beli No.31/2008 dapat dipastikan Akta Jual Beli tersebut tidak sah dan cacat hukum.
2. Bahwa, pada posita point (5) PENGGUGAT menuduh TERGUGAT II telah menyerobot tanah **a quo** adalah tuduhan yang tidak mempunyai dasar hukum yang kuat sama sekali, bahwa tuduhan-tuduhan tidak menyenangkan dan dugaan tindak pidana Pemerasan sebagaimana diatur dalam pasal 368 ayat (1) KUHPidana itu adalah hanyalah berdasarkan asumsi dan praduga yang tidak benar dan tidak baik secara hukum dapat diindikasikan sebagai fitnah dan pencemaran nama baik ( Vide Pasal 310,311,335 KUHPidana).



3. Bahwa, TERGUGAT II menguasai tanah a quo sudah sesuai dengan prinsip-prinsip jual beli yang diatur oleh peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.
4. Bahwa, PENGGUGAT mengatakan TERGUGAT II mengalihkan SHM No.3219 menjadi SHGB Desa Satria Jaya atas nama TERGUGAT III hal ini merupakan hak dan kewenangan TERGUGAT III untuk keperluan dan kepentingan usaha TERGUGAT III.

#### DALAM KONVENSI

Bahwa, apa yang dikemukakan PENGGUGAT adalah tidak benar, agar Majelis Hakim tidak terkecoh oleh dalil - dalil PENGGUGAT, maka dengan ini TERGUGAT I, II dan III perlu mengemukakan hal – hal yang sebenarnya dalam hubungan hukum ini sebagai berikut :

1. Bahwa, hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap diajukan pula dalam pokok perkara
2. Bahwa, segala alasan yang telah dikemukakan dalam eksepsi diatas, maka secara *mutatis muntandis*, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam konvensi ini.
3. Bahwa, TERGUGAT I menyangkal semua dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, karena dalil-dalil yang dikemukakan tersebut tidak berdasarkan fakta-fakta atas kejadian yang sebenarnya dilapangan dan tanpa didukung oleh bukti-bukti yang sah dan tidak dapat diterima menurut hukum.
4. Bahwa, memang benar TERGUGAT I telah membuat Perjanjian dibawah tangan pada tanggal 23 September 2007 kepada Penggugat tentang Kerjasama, yang mana Tergugat I sebagai pemilik tanah seluas 8.897 m2 ( delapan ribu delapan ratus sembilan puluh tujuh meter persegi ) dan Penggugat sebagai broker untuk menjual dan/atau memasarkan tanah seluas **a quo** kepada konsumen dengan bentuk tanah kavling, yakni proyek **KAVLING ARTHA KENCANA 3 ( PONDOK MUSLIM )**.

Mengenai hubungan hukum TERGUGAT I dengan Penggugat :

1. Bahwa, perihal pengakuan PENGGUGAT dalam gugatannya pada tanggal 15 Desember 2008 telah membeli sebidang tanah kosong seluas 3.211 m2 ( **Tiga ribu dua ratus sebelas meter persegi** ) kepada PENGGUGAT yang terletak di Kp. Bendungan RT.001/013 Desa Satria Jaya, Kec. Tambun Utara, Kab. Bekasi berdasarkan Akte Jual Beli



No.31/2008 adalah tidak benar. Namun yang ada adalah **Surat Perjanjian Kerjasama** tertanggal 23 September 2007 antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT yang secara bersama – sama untuk memasarkan dan/atau menjual proyek **KAVLING ARTHA KENCANA 3 (PONDOK MUSLIM)** kepada konsumen seluas 8.897 m2 ( **Delapan ribu delapan ratus Sembilan puluh tujuh meter persegi** ) yang terletak di Desa Satria Jaya, Kec. Tambun Utara, Kab. Bekasi.

2. Bahwa, perihal terbitnya Akte Jual Beli No.31/2008 dengan objek tanah seluas 3.211 m2 ( **Tiga ribu dua ratus sebelas meter persegi** ) tertanggal 15 Desember 2008 tidak pernah ada transaksi jual beli antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT atas tanah seluas tersebut, dan TERGUGAT I tidak pernah menandatangani blanko Akta Jual Beli untuk peralihan hak kepada PENGGUGAT. Bila benar TERGUGAT I telah menjual tanah seluas 3.211 m2 tersebut kepada PENGGUGAT tentunya istri dari TERGUGAT I turut menandatangani pada blanko Akta Jual Beli tersebut dan/atau ada bukti **Surat Persetujuan** dari istri yang merupakan bentuk salah satu syarat untuk dapat diajukan kepada Pejabat Umum yang berwenang yaitu PPAT ( Pejabat Pembuat Akta Tanah ) dan sebagaimana diatur dalam Pasal 3 huruf a PP No.24 Tahun 1997.
3. Bahwa, seyogyanya bila benar ada transaksi jual beli antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT tentunya ada bukti penerimaan uang dan/atau pembayaran yang diterima TERGUGAT I hasil dari penjualan sebidang tanah seluas 3.211 m2 ( **Tiga ribu dua ratus sebelas meter persegi** ).
4. Bahwa, mengenai pelaksanaan perjanjian kerjasama tersebut yang mana TERGUGAT I menyiapkan dan/atau memberikan modal awal berbentuk tanah seluas **a quo** yang disebut proyek **KAVLING ARTHA KENCANA 3 ( PONDOK MUSLIM )** dengan nilai jual proyek kavling tersebut senilai Rp. 771.760.000,- ( **Tujuh ratus tujuh puluh satu juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah** ), sedangkan modal yang dikeluarkan dan / atau yang diberikan oleh PENGGUGAT tidak ada, yang ada modal untuk memasarkan / menjual kavling tersebut milik TERGUGAT I yang kemudian hasil penjualan kavling tersebut akan dikembalikan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I secara angsur



berdasarkan hasil penjualan kavling ( Sesuai Pasal 1 dalam Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 23 September 2007).

5. Bahwa, mengenai akibat perjanjian kerjasama yang dilakukan oleh PENGUGAT ingkar janji, sehingga TERGUGAT I sampai saat ini tidak mengetahui berapa banyak proyek kavling tersebut yang sudah dijual oleh PENGUGAT, dan berdasarkan Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 23 September 2007 Pasal 1 yang mana TERGUGAT sebagai pemilik tanah hanya menerima uang kasbon tanpa kwitansi dan/atau tanpa adanya tanda penerimaan uang dari PENGUGAT. Adapun uang kasbon yang diterima kisaran sebesar :
  - a. Rp. 200.000,- (**Dua ratus ribu rupiah**).
  - b. Rp. 300.000,- (**Tiga ratus ribu rupiah**).
  - c. Rp. Rp.500.000,- (**Lima ratus ribu rupiah**).
  - d. Rp.1.000.000,- (**Satu juta rupiah**).
  - e. Rp. 1.000.000,- (**Satu juta rupiah**).
  - f. serta dibayarkan angsuran mobil oleh PENGUGAT tiga kali angsuran kurang lebih Rp.2.800.000,- (**Dua juta delapan ratus ribu rupiah**) setiap bulannya. Selanjutnya untuk angsuran ke 4 (empat) dan seterusnya tidak dibayarkan oleh PENGUGAT sehingga mobil tersebut ditarik oleh Leasing, dan perlu diketahui uang muka (Down payment) kredit mobil tersebut sebesar Rp. 15.000.000,- (**Lima belas juta rupiah**) adalah uang TERGUGAT I bukan uang hasil penjualan kavling / pengembalian uang dari PENGUGAT.
  - g. Bahwa, untuk memasarkan / menjual kavling tersebut system penjualan dilakukan oleh PENGUGAT sendiri tanpa ada musyawarah dengan TERGUGAT I, bahkan TERGUGAT I tidak tahu berapa harga perkavling yang dijual oleh PENGUGAT, dan baru tahu harga perkavling dan ukuran luas kavling setelah TERGUGAT I membaca Posita gugatan PENGUGAT.  
Adapun TERGUGAT I hanya mengukur luas lokasi kavling tersebut secara global ketika ada Perjanjian Kerjasama dengan PENGUGAT.
6. Bahwa, berdasarkan Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 23 September 2007 dengan berjalannya waktu, sekitar tahun 2012 ketika TERGUGAT I datang ke kantor PENGUGAT menanyakan perihal pemasukan uang hasil penjualan kavling tersebut, dengan sombongnya



dijawab oleh PENGGUGAT “Kerjasama memasarkan / menjual proyek **KAVLING ARTHA KENCANA 3 ( PONDOK MUSLIM ) batal**” dan kemudian TERGUGAT I meminta dibuatkan surat pembatalan, namun dijawab oleh PENGGUGAT “**Cukup lisan saja**”

7. Bahwa, sesuai Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 23 September 2007 yang tertuang pada pasal 7 yang mana PIHAK KESATU dalam hal ini selaku **PENGGUGAT** mengatur seluruh kegiatan dan manajemen Proyek **KAVLING ARTHA KENCANA 3 ( PONDOK MUSLIM )** serta membuat laporan bulanan kepada PIHAK KEDUA dalam hal ini selaku TERGUGAT I selambat lambatnya pada tanggal 10 ( sepuluh ) setiap bulannya, diakui ada laporan bulanan yang diterima TERGUGAT I, namun hanya sebatas laporan kosong yang tanpa menunjukkan bukti penerimaan uang dari para konsumen.
8. Bahwa, selanjutnya mengenai persoalan TERGUGAT II yang telah dituduh melakukan penyerobotan atas tanah **a quo** oleh PENGGUGAT sama sekali tidak benar, dalam hal ini TERGUGAT I menjual tanah **a quo** kepada TERGUGAT II sehubungan secara lisan PENGGUGAT telah membatalkan Perjanjian Kerjasama memasarkan / menjual tanah **KAVLING ARTHA KENCANA 3 ( PONDOK MUSLIM )** tersebut kepada pihak ketiga/konsumen.
9. Bahwa, PENGGUGAT mendalilkan TERGUGAT I menjual objek tanah **a quo** sengketa adalah tidak benar, dalam hal ini perlu dicermati oleh yang Mulya Majelis Hakim pemeriksa perkara Register No.251/Pdt.G/2019/PN.Ckr. yang mana PENGGUGAT mengaku – ngaku telah membeli objek tanah TERGUGAT I tersebut, secara nyata dan jelas dalam Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 23 September 2007 tidak ada kalimat yang tertuang didalam Perjanjian Kerjasama TERGUGAT I telah menjual objek tanah tersebut kepada PENGGUGAT, yang ada Perjanjian Kerjasama untuk memasarkan / menjual objek tanah kavling tersebut kepada pihak ketiga/konsumen.
10. Bahwa, pada hakekatnya bila PENGGUGAT merasa telah membeli objek tanah **a quo** milik TERGUGAT I, yang menjadi pertanyaan adalah berapa besar uang yang sudah dikeluarkan PENGGUGAT kepada TERGUGAT I sebagai bukti pembayaran pembelian tanah tersebut.
11. Bahwa, sesungguhnya TERGUGAT I telah memberikan modal usaha kepada PENGGUGAT untuk memasarkan/menjual proyek tanah



**KAVLING ARTHA KENCANA 3 ( PONDOK MUSLIM )** yang disepakati atau dibangun dengan ikatan Perjanjian Kerjasama namun apa yang dilakukan dan/atau dikerjakan PENGGUGAT tidak sesuai dengan apa yang telah tertuang dalam Surat Perjanjian Kerjasama tersebut, dalam hal ini tidak ada itikad baik yang ditunjukkan secara sungguh – sungguh oleh PENGGUGAT.

12. Bahwa, apa yang diungkapkan dalam posita gugatan PENGGUGAT perihal kerugian materiil maupun immaterial merupakan tindakan dugaan tindak Pidana Pemerasan sebagaimana diatur dalam Pasal 368 ayat (1) KUHPidana. Dengan demikian TERGUGAT I tidak menutup kemungkinan akan menempuh upaya hukum lainnya terhadap PENGGUGAT sebagaimana diatur dalam peraturan perundang – undangan yang berlaku.

#### **DALAM REKONVENSI**

Bahwa, Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan balas terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi.

1. Bahwa, TERGUGAT I,II dan III dalam KONVENSI mohon disebut sebagai PENGGUGAT dalam REKONVENSI untuk keadilan dalam perkara ini.
2. Bahwa, seluruh dalil yang dikemukakan dalam bagian konvensi diatas mohon dipandang, dikemukakan dan termasuk dalam dalil gugatan Rekonvensi ini.
3. Bahwa, dengan adanya gugatan konvensi yang diajukan oleh TERGUGAT dalam REKONVENSI awal, telah menyebabkan PENGGUGAT I,II dan III dalam REKONVENSI merasa tercemar nama baiknya dan telah mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil.
4. Bahwa, oleh karena gugatan dari PENGGUGAT I, II dan III dalam REKONVENSI didasarkan bukti - bukti yang sah, yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh TERGUGAT dalam REKONVENSI.

Maka berdasarkan sanggahan yang dikemukakan diatas, PENGGUGAT REKONVENSI I,II dan III/TEGUGAT KONVENSI mohon kepada yang Mulya Majelis Hakim pemeriksa perkara Reg.No.251/Pdt.G/2019/PN.Ckr. agar berkenan memutuskan sebagai berikut :



## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT I,II dan III untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.

## DALAM KONVENSI

### Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya
2. Menerima dalil – dalil yang diajukan TERGUGAT I untuk seluruhnya.
3. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***)
4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

## DALAM REKONVENSI

1. Menyatakan TERGUGAT REKONVENSI telah ingkar janji dalam Perjanjian Kerjasama tanggal 23 September 2007.
2. Menyatakan perjanjian kerjasama antara TERGUGAT REKONVENSI dengan PENGGUGAT REKONVENSI yang dibuat pada tanggal 23 September 2007 tentang Perjanjian Kerjasama dengan sendirinya batal demi hukum.
3. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan banding atau kasasi.

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini.

## A T A U

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya (***Ex aequo et bono***).

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



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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III adalah sebagaimana tercantum dalam surat jawabannya;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III mendalilkan dalam eksepsinya jika gugatan Penggugat tidak cermat dan *obscuur libel* dengan alasan sebagai berikut:

1. Terdapat kesalahan ketik yaitu:
  - a. Pada halaman 3 point 6 di dalam gugatan SANDRA SETIAWATI SANTOSO, SH., disebut sebagai TURUT TERGUGAT I namun di dalam Posita point 1 SANDRA SETIAWATI, SH disebut sebagai TURUT TERGUGAT;
  - b. Pada posita point 4, bahwa atas dasar penyerobotan yang dilakukan oleh TERGUGAT II tersebut PENGGUGAT mencoba melakukan musyawarah dengan diwadahi oleh TERGUGAT III, seharusnya yang tertulis adalah TERGUGAT IV (Kantor Kepala Desa Satria Jaya);
  - c. Pada posita point 12, bahwa tindakan TERGUGAT V dan seterusnya sampai pada maka TERGUGAT IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yang seharusnya tertulis TERGUGAT V;
2. Penggugat tidak menjelaskan fakta yang mendahului peristiwa hukum antara Penggugat dan Tergugat I;
3. Tergugat II memiliki tanah *a quo* SHM No. 3219 yang diterbitkan oleh BPN sejak tanggal 13 Agustus 2013 sementara gugatan dilakukan pada tanggal 05 Nopember 2019 artinya gugatan Penggugat sudah lewat jangka waktu 5 (lima) tahun sehingga Penggugat tidak dapat menuntut/menggugat berdasarkan Pasal 32 PP/1997;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya pada pokoknya menyatakan jika gugatan Penggugat telah memenuhi syarat formil dan materil suatu gugatan dan gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang tidak dibatasi oleh jangka waktu dengan demikian gugatan Penggugat tidak beralasan dan harus ditolak;



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi Para Tergugat tersebut maka terhadap eksepsi angka 1 dan angka 2 Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti, membaca gugatan Penggugat dengan seksama, maka gugatan Penggugat telah terang dan jelas oleh karena gugatan Penggugat telah memenuhi syarat untuk suatu gugatan dimana posita/fundamentum petendi telah diuraikan sedemikian rupa dan telah memberikan gambaran yang jelas peristiwa hukumnya dimana hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah jual beli tanah yang menjadi objek sengketa dan oleh karena tanah yang dijual oleh Tergugat I telah berpindah tangan lagi kepada Tergugat II dan Tergugat III tanpa sepengetahuan Penggugat oleh karenanya merupakan perbuatan melawan hukum sehingga tidak perlu dijelaskan lagi dalam suatu gugatan apa yang menjadi peristiwa yang melatarbelakangi jual beli tersebut dimana yang menjadi dasar gugatan adalah akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I sedangkan terkait dengan eksepsi angka 1 bukanlah apa yang menjadi pokok dalam perkara ini dimana hal tersebut merupakan salah ketik dan terhadap kedudukan pihak tersebut dapat pula dipahami sebagaimana Tergugat sendiri meluruskan hal tersebut dalam eksepsinya, dengan demikian terhadap eksepsi angka 1 dan angka 2 tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa sedangkan terkait dengan eksepsi angka 3 maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah secara lengkap berbunyi "*dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut*";

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tersebut maka sertifikat yang terbit atas nama seseorang atau badan hukum mensyaratkan dalam perolehan tanahnya harus ada itikad baik dan secara nyata menguasai tanah tersebut;



Menimbang, bahwa mencermati isi gugatan Penggugat pada posita angka 1, angka 3, dan angka 7 yang mendalilkan jika TERGUGAT I telah menjual tanah objek sengketa kepada PENGGUGAT pada tahun 2008 dengan Akta Jual Beli No. 31/2008 seluas 3.211 M2 Persil Nomor : 104 Blok 007 Kohir Nomor C 1313 namun pada tahun 2013 tiba-tiba keluar SHM No. 3219 atas nama Tergugat II yang dialihkan lagi kepemilikannya oleh TERGUGAT II ke atas nama TERGUGAT III menjadi SHGB No. 3519 Desa Satria Jaya dengan dasar jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dimana dalam kolom c tentang asal hak, tertulis konversi C No. 1313 Persil 128. Hal tersebut tidak mungkin bisa diproses oleh TERGUGAT IV karena C No. 1313 Persil 128 tersebut aslinya dipegang oleh Penggugat sejak tahun 2008 sampai saat ini dan dengan demikian maka TERGUGAT I sudah tidak mempunyai hak lagi melakukan pengalihan tanah *a quo* kepada pihak TERGUGAT II karena sebelumnya sudah dijual kepada PENGGUGAT dan oleh karenanya perbuatan Para Tergugat tersebut melawan hukum, dengan demikian Majelis berpendapat jika gugatan Pengugat tersebut telah mendasarkan kepada adanya itikad tidak baik dalam perolehan tanah oleh Tergugat III yang semula dari Tergugat II berdasarkan jual beli dengan Tergugat I sebagaimana diharuskan pasal 32 ayat (2) PP No. 23 Tahun 1997 yang pada akhirnya membuat sertifikat tanah menjadi tidak sah dan termasuk ke dalam perbuatan melawan hukum sehingga terhadap eksepsi Para Tergugat angka 3 sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berpendirian adalah beralasan hukum dan sudah sepatutnya eksepsi-eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III di atas ditolak maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan materi pokok perkara;

#### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa Majelis terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang ketidakhadiran Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat dipersidangan;

Menimbang, bahwa karena ternyata Tergugat IV, Tergugat V, dan Turut Tergugat tidak datang menghadap di persidangan tanpa alasan yang sah dan tidak ada mengirimkan wakilnya yang sah, meskipun untuk itu telah dipanggil



secara sah dan patut, Majelis berpendapat Tergugat IV, Tergugat V, dan Turut Tergugat sudah tidak berkehendak untuk membela kepentingannya dan dianggap tidak mempergunakan hak-haknya, maka Majelis memutuskan persidangan ini dilanjutkan tanpa dihadiri oleh Tergugat IV, Tergugat V, dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah kosong seluas 3.211 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus sebelas meter persegi) yang terletak di Kampung Bendungan Rt. 001 Rw. 13 Desa Satria Jaya Kec. Tambun Utara Kab. Bekasi Persil nomor 104 Blok 007 Kahir Nomor C 1313 berdasarkan Akta Jual Beli No. 31/2008 kepada Tergugat I pada tanggal 15 Desember 2008 namun pada tahun 2015, Tergugat II melakukan penyerobotan dengan cara mencabut patok tanda batas dan memasang umbul-umbul yang menawarkan tanah tersebut kepada pihak ketiga. Setelah ditelusuri ternyata Tergugat I telah mengalihkan lagi tanah yang dijual kepada Penggugat tersebut kepada Tergugat II yang kemudian terbit SHM No. 3219 atas nama Tergugat II dan kemudian dialihkan lagi kepemilikannya oleh Tergugat II atas nama Tergugat III menjadi SHGB No. 3519 Desa Satria Jaya yang diterbitkan oleh Tergugat V, dengan demikian perbuatan para Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat karena Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanahnya dan oleh karenanya merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal terkait dengan lokasi tanah yang menjadi objek sengketa ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR jo Pasal 1865 KUHP data beban pembuktian terlebih dahulu harus dibebankan kepada Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya berdasarkan alat-alat bukti yang sah dan sebaliknya pihak Tergugat juga berhak untuk mengajukan bukti lawan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-6, dan masing-masing telah dibubuhi materai cukup sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dan masing-masing telah sesuai dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aslinya kecuali terhadap bukti P-2, P-4, P-5 Penggugat tidak dapat memperlihatkan aslinya dan 3 (tiga) orang saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah di muka persidangan yaitu 1. Oktavina Djoru, S.H., 2. Agus Masela. dan 3. Haryono Isman;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu:

1. P-1 tentang AKTA JUAL BELI No. 31/2008 antara NEMIN sebagai Penjual dengan ANDI CHAIDIR sebagai pembeli tertanggal 15 Desember 2008 atas sebidang tanah darat seluas 3.211 M2 terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Tambun Utara, Desa Satria Jaya Jl. Kampung Bandungan RT.001 RW. 13;
2. P-2 tentang Photo Copy dari Photo Copy Girik C No. 1313 atas nama NEMIN;
3. P-3 tentang Photo Copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak tahun 2016 atas nama ANDI CHAIDIR/Penggugat;
4. P-4 tentang Photo Copy dari Photo Copy Sertifikat Hak Milik No. 3219 atas nama Haji NURHASAN seluas 7.090 M2;
5. P-5 tentang Photo Copy di atas Photo Copy SPPT-PBB tahun 2014 atas nama Penggugat;
6. P-6 tentang Photo Copy **Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP)** atas nama NEMIN yang dikeluarkan oleh **Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak Inspeksi Pembangunan Daerah Bekasi, Kantor Dinas Luar TK.I Ipeda Bekasi Tahun 1998;**

Menimbang, bahwa saksi Oktavina Djoru, S.H., pada pokoknya menerangkan jika ia adalah pegawai di kantor Notaris Turut Tergugat I yang mengurus Akta Jual beli Penggugat dengan Tergugat I dimana akta jual beli tersebut tidak ditandatangani di hadapan Notaris. Lalu saksi Agus Masela adalah perantara yang mempertemukan Tergugat I dengan Penggugat dalam jual beli tanah yang menjadi objek sengketa dimana saksi mendapatkan komisi Rp3.000 (tiga ribu rupiah) per meter dan saksi pernah melihat juga ada penyerahan uang sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dari Penggugat kepada Tergugat serta saksi ikut juga melakukan pengukuran tanah pada tahun 2008 yaitu seluas 8.000 m<sup>2</sup> (delapan ribu meter persegi) namun saksi tidak tahu berapa meter yang dijual. Selanjutnya saksi Haryono Isman

Halaman **22** dari **34**  
Putusan Nomor 251/Pdt.G/2019/PN Ckr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada pokoknya menerangkan jika ia pernah membuat patok bambu sebanyak 4 (empat) buah dengan luas tanah kurang lebih 3000 meter pada tahun 2012 di tanah yang saat ini menjadi objek sengketa atas permintaan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya mengajukan alat bukti berupa surat-surat yang diberi tanda TI-1 sampai dengan TI-6 dan masing-masing telah dibubuhi materai cukup sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dan masing-masing telah sesuai dengan aslinya namun terhadap bukti T-1.2 dan T-1.5 tidak diajukan ke persidangan serta tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I yaitu:

1. T-1.1 tentang Kartu Tanda Penduduk seumur hidup atas nama Tergugat I;
2. T-1.3 tentang Satu bundle laporan bulanan Kavling Artha Kencana 3 “ Pondok Muslim 2 “ tanggal 30 September 2007;
3. T-1.4 tentang Satu bundle laporan bulanan Kavling Artha Kencana 3 “ Pondok Muslim 2” tanggal 31 Januari 2008 tanpa tanda tangan Tergugat I;
4. T-1.6 tentang Satu bundle laporan bulanan Kavling Artha Kencana 3 “ Pondok Muslim 2 “ tanggal 31 Mei 2008;

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Tergugat III untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya mengajukan alat bukti berupa surat-surat yang diberi tanda T.II.III-1 sampai dengan T.II.III-20 dan masing-masing telah dibubuhi materai cukup sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya kecuali terhadap bukti T.II.III-2 Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat menunjukkan aslinya serta terhadap bukti T.II.III-4, T.II.III-13, dan T.II.III-21 tidak diajukan ke persidangan namun mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah di muka persidangan yaitu 1. H. Jayadi, dan 2. Sahroni;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat III yaitu:

1. T.II.III-1 tentang Kartu Tanda Penduduk Tergugat Konvensi II seumur hidup No. KTP. 3275031010620039;
2. T.II.III-2 tentang Sertifikat Hak Milik No. 3219. Surat Ukur No. 101/Satria Jaya/2013 Tanggal 12-8-2013 Atas nama HAJI NURHASAN (Tergugat

Halaman 23 dari 34  
Putusan Nomor 251/Pdt.G/2019/PN Ckr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Konvensi II) Luas Tanah 7.090 M2. Desa Satria Jaya, Kec. Tambun Selatan Kab. Bekasi, Provinsi Jawa Barat;
3. T.II.III-3 tentang Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. DHIA SORAYA No. 03. Tanggal 4 Maret 2019 yang dikeluarkan oleh Notaris TELLY FEBRIANAWATI, SH;
  4. T.II.III-5 tentang Kwitansi Pembayaran sebidang tanah Hak Milik Tergugat Konvensi I seluas 8.814 M2 sebesar Rp. 600.000.000,- dan kwitansi pelunasan pembayaran tanah a quo sebesar Rp. 75.000.000,- di lakukan pada tanggal yang sama, tanggal 10 Maret 2015;
  5. T.II.III-6 tentang Kwitansi pembayaran biaya surat tanah a quo Tergugat Konvensi I Rp. 80.000.000,- tanggal 23 Desember 2013, dan kwitansi pembayaran biaya surat Rp. 20.000.000,- tanggal 24 Desember 2013;
  6. T.II.III-7 tentang Kwitansi pembayaran komisi pembelian tanah Tergugat Konvensi I sebesar Rp. 5.000.000,- tanggal 29 Januari 2014. Dan kwitansi pembayaran tanah garapan untuk akses jalan masuk Perumahan PT. DHIA SORAYA sebesar Rp. 137.000.000,- tanggal 16 Maret 2015;
  7. T.II.III-8 tentang Kwitansi pembayaran komisi tanah Tergugat Konvensi I luas 8.814 M2 sebsar Rp. 44.000.000,- tanggal 23 Maret 2015. Dan pembayaran tanah garapan seluas 240 M2 sebesar Rp. 17.000.000,- tanggal 24 Maret 2015;
  8. T.II.III-2 tentang Kwitansi pembayaran urus surat-surat tanah Tergugat Konvensi I Rp. 20.000.000,- tanggal 5 Agustus 2013. Dan Kwitansi Pemabayaran Administrasi tanah Tergugat Konvensi I sebesar Rp. 50.000.000,-, Rp. 30.000.000,-, dan Rp. 20.000.000,- tanggal 24 Desember 2013;
  9. T.II.III-10 tentang Kwitansi pembayaran tanah Tergugat Konvensi I sebesar Rp. 40.000.000,- dan Kwitansi pembayaran pembelian tanah Tergugat Konvensi I luas lebih kurang 9.000 M2 Rp. 15.000.000,- tanggal 22 April 2020;
  10. T.II.III-11 tentang Kwitansi pembayaran tanah Tergugat Konvensi I Rp. 3.000.000,- tanggal 9 Juli 2013. Kwitansi pembayaran tanah Tergugat Konvensi I Rp. 3.000.000,- tanggal 5 Agustus 2013;
  11. T.II.III-12 tentang Kwitansi pembayaran tanah Tergugat Konvensi I Rp. 15.000.000,- tanggal 7 Agustus 2014. Dan Kwitansi pembayaran tanah Tergugat Konvensi I Rp. 12.500.000,- tanggal 22 Agustus 2014;
  12. T.II.III-14 tentang Kwitansi pembayaran tanah Tergugat Konvensi I SHM No. 3129 Rp. 205.000.000,- tanggal 23 Januari 2014. Dan Kwitansi pembayaran tanah Rp. 2.500.000,- tanggal 5 Maret 2014;

Halaman 24 dari 34  
Putusan Nomor 251/Pdt.G/2019/PN Ckr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. T.II.III-15 tentang Kwitansi pembayaran tanah Tergugat Konvensi I Rp. 10.000.000,- tanggal 26 Juni 2014. Dan Kwitansi pembayaran tanah Rp. 27.000.000,- tanggal 4 Juni 2015;
14. T.II.III-16 tentang Surat Pernyataan tanda terima uang pada hari Selasa tanggal 10 Maret 2015 dari Tergugat Konvensi II yang diterima Tergugat Konvensi I sebesar Rp. 600.000.000,-;
15. T.II.III-17 tentang Surat Keterangan Domisili Usaha PT. DHIA SORAYA dari Kel. Harapan Jaya, Kec. Bekasi Utara – Kota Bekasi;
16. T.II.III-18 tentang Surat Pernyataan Pertanggung Jawaban para mediator atas tanah hak milik Tergugat Konvensi I yang dijual kepada Tergugat Konvensi II atas tanah seluas 8.814 M2;
17. T.II.III-19 tentang Surat Tanda Daftar Perusahaan PT. DHIA SORAYA yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Bekasi Badan Pelayanan Terpadu Kota Bekasi;
18. T.II.III-20 tentang Kartu Nomor Pokok Wajib Pajak PT. DHIA SORAYA Jl. Seroja No. 1 RT 006/002 Harapan Jaya, Bekasi Utara 17124;

Menimbang, bahwa saksi H. Jayadi pada pokoknya menerangkan jika ia adalah kepala dusun yang membawahi tanah yang menjadi objek sengketa dimana sepengetahuan saksi jika tanah tersebut adalah hak milik Tergugat II yang dibeli dari Tergugat I. saksi mengetahui hal tersebut karena Tergugat I meminjam uang sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) kepada SYAFRUDIN ASHARI dengan jaminan SHM No. 3219. Saksi adalah yang mengantar transfer uang sebesar Rp 600.000.000 (enam ratus juta rupiah) yang berasal dari Tergugat II kepada SYAFRUDIN ASHARI untuk mengambil SHM No. 3219. Selanjutnya saksi juga yang ikut mengurus peningkatan SHM No. 3219 menjadi SHGB 3519 atas nama Tergugat III. Sedangkan saksi Sahroni pada pokoknya menerangkan bahwa ia adalah mantan ketua RW 013 periode tahun 2006-2013 dimana sepengetahuan saksi jika tanah yang menjadi objek sengketa seluas 7.090 m<sup>2</sup> (tujuh ribu Sembilan puluh meter persegi) adalah milik Tergugat I yang kemudian dijual kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang merupakan copy dari copy akan mempunyai nilai pembuktian sepanjang dikuatkan dengan alat bukti lainnya maka dapat dijadikan alat bukti yang sah di persidangan pengadilan (Yurisprudensi MA No. 701K/Sip/1974, No. 112K/Pdt/1996);

Menimbang, bahwa terhadap bukti yang tidak relevan atau yang telah diakui oleh Para Pihak maka tidak akan Majelis pertimbangan lebih lanjut dalam perkara ini;

Halaman 25 dari 34  
Putusan Nomor 251/Pdt.G/2019/PN Ckr



Menimbang, bahwa Penggugat mendasarkan kepemilikannya terhadap tanah *a quo* yaitu pada bukti P-1 berupa Akta Jual Beli No 31/2008 yang dibuat dihadapan PPAT Sandra Setiawati Santoso, SH., antara NEMIN sebagai Penjual dengan ANDI CHAIDIR sebagai pembeli tertanggal 15 Desember 2008 atas sebidang tanah darat seluas 3.211 M2 terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Tambun Utara, Desa Satria Jaya Jl. Kampung Bandungan RT.001 RW. 13;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat yaitu saksi Oktavina Djoru, S.H. menerangkan jika Penggugat dan Tergugat datang pada bulan Oktober 2007 ke kantor PPAT Ibu Sandra tempat saksi bekerja dan saat itu saksi mendengar dari Penggugat jika Penggugat akan membeli tanah yang dijual Tergugat I. Selanjutnya tiga hari kemudian, Penggugat datang kembali membawa KTP Penggugat dan Tergugat I dan membawa data-data mengenai persil tanah Tergugat I. Lalu saksi membuat draft akta jual beli berdasarkan data-data yang dibawa Penggugat tersebut dan kemudian menyerahkan draft tersebut kepada Penggugat. Kemudian sekitar satu sampai dua minggu, Penggugat datang kembali membawa akta yang sudah ditandatangani oleh Penggugat, Tergugat I, dan Kepala Desa Satria Jaya selaku saksi dalam Akta Jual Beli dan selanjutnya Bu Sandra Setiawati Santoso, SH., selaku PPAT yang terakhir menandatangani Akta Jual Beli tersebut. Saksi menerangkan jika Penggugat langganan untuk memasukan berkas-berkas kavling untuk pengurusan Akta Jual Beli di PPAT tempat saksi bekerja sehingga sudah biasa penandatanganan tidak dilakukan dihadapan PPAT;

Menimbang, bahwa Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur bahwa pendirian/peralihan hak atas tanah didaftarkan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang dihadiri oleh para pihak yang melakukan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dengan ketentuan Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri 2 (dua) orang saksi tersebut sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal tersebut yang mengharuskan membacakan akta sampai pada penandatanganan adalah satu kesatuan dari peresmian akta (*verlijden*), dimana penandatanganan akta harus dilakukan di hadapan PPAT dan sebelum akta tersebut di tandatangani terlebih dahulu



akta tersebut dibacakan di hadapan para pihak yang bersangkutan guna menyampaikan kebenaran isi akta dengan keinginan para pihak kemudian akta tersebut ditandatangani, tentunya di hadapan para pihak dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa manfaat penandatanganan akta yang dilakukan di hadapan PPAT adalah agar PPAT menjamin bahwa pihak yang berhadapan di hadapannya adalah pihak yang juga menandatangani akta, dengan demikian pemalsuan identitas atau pemungkiran tandatangan dapat diminimalisir. Penandatanganan akta yang tidak dilakukan di hadapan PPAT berakibat hukum akta tersebut kehilangan otentisitasnya yang berarti turunnya nilai pembuktian akta otentik menjadi akta di bawah tangan;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya pada halaman 4 angka 1, Tergugat I menolak dengan tegas pengikatan Akta Jual Beli tersebut karena Tergugat I dan istri tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli tersebut dan tidak pernah menerima uang sebesar Rp 64.220.000,- (enam puluh empat juta dua ratus dua puluh ribu rupiah) dari Penggugat sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli yang didalilkan Penggugat;

Menimbang, bahwa Undang-undang mengakui surat-surat dan akta bawah tangan sebagai alat bukti tertulis, namun Pasal 1876 ternyata Undang-undang juga memberikan hak bagi para pihak untuk mengakui atau memungkiri tanda tangannya dalam suatu surat atau akta bawah tangan yang berbunyi "*Barangsiapa dihadapi dengan suatu tulisan di bawah tangan oleh orang yang mengajukan tuntutan terhadapnya, wajib mengakui atau memungkiri tanda tangannya secara tegas, tetapi bagi para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak darinya, cukuplah mereka menerangkan bahwa mereka tidak mengakui tulisan atau tanda tangan itu sebagai tulisan atau tanda tangan orang yang mereka wakili";*

Menimbang, bahwa Pasal 1877 KUHPdt telah memberi pedoman kepada Hakim untuk memerintahkan supaya kebenaran tulisan dan tanda tangan diperiksa dipersidangan apabila pihak lawan memungkiri kebenaran dan keasliannya, dengan cara pemeriksaan beban wajib bukti kepada pihak lawan dipikulkan kepada pihak yang mengajukan Akta Bawah Tangan tersebut sebagai alat bukti untuk membuktikan kebenaran dan orisinalitas tulisan dan tanda tangan itu sebagai tanda tangan pihak lawan tersebut;

Menimbang, dengan demikian pengikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat akan dipertimbangkan lebih lanjut sebagai perjanjian jual beli tanah dibawah tangan yang perlu dibuktikan lebih lanjut oleh Penggugat;



Menimbang, bahwa Dalam Undang-undang Pokok Agraria pasal 5 UU No.5 1960 menyebutkan bahwa: "Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa adalah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam UU ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama."

Menimbang, bahwa dalam hukum adat, dikenal lembaga jual beli yang bersifat *terang* dan *tunai*. Terang karena dilakukan dihadapan kepala adat, agar diketahui oleh umum. Menurut Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah (PP No. 24 tahun 1997), jual beli tanah dapat dilakukan jika aktanya dibuat dihadapan PPAT yang berwenang. Mengadopsi hukum adat tersebut, sifat *terang* disini karena wajib dilakukan dihadapan PPAT, pejabat yang ditunjuk khusus oleh pemerintah yang wilayah kerjanya sesuai dengan lokasi tanah yang akan dijual. Sedangkan sifat *tunai* mensyaratkan agar perbuatan penyerahan tanah dan pembayaran harga tanah *dianggap terjadi bersamaan* (simultan), artinya jual beli tersebut telah terpenuhi seketika ketika tanah telah diserahkan;

Menimbang, bahwa terkait dengan sifat terang maka oleh karena bukti Akta Jual Beli tersebut telah terdegradasi menjadi akta dibawah tangan yang isi dan tanda tangannya diingkari oleh Tergugat I dan Penggugat tidak mengajukan bukti apapun terkait dengan keabsahan/kebenaran tanda tangan Tergugat I dalam akta tersebut maka terhadap bukti P-1 tersebut tidak dapat dipertimbangkan sebagai bukti beralihnya kepemilikan tanah Tergugat I kepada Penggugat. Selanjutnya sifat terang dapat pula ditafsirkan setidaknya tidaknya jual beli tersebut diketahui oleh kepala desa setempat namun hal tersebut tidak pula dapat dibuktikan oleh Penggugat dimana saksi Oktavina Djoru, S.H. menerangkan jika tanda tangan Kepala Desa yang tertera dalam Akta Jual Beli tidak pula dilakukan dihadapan PPAT melainkan sudah tertera dalam Akta Jual Beli ketika Penggugat menyerahkannya kepada PPAT. di lain sisi Tergugat telah mengajukan saksi H. Jayadi selaku kepala dusun yang membawahi objek tanah *a quo* dan saksi Sahroni yang merupakan Ketua RW periode tahun 2006-2013 yang juga membawahi objek tanah *a quo* menerangkan jika yang diketahui oleh keduanya selaku pejabat setempat jika tanah tersebut benar tanah milik Tergugat I yang dijual kepada Tergugat II bukan saksi H. Jayadi yang ikut melakukan pengurusan merubah SHM Nomor 3219 atas nama Tergugat II menjadi SHGB Nomor 3519 atas nama Tergugat III. Dengan demikian berdasarkan fakta di atas maka jual beli tanah yang



menjadi objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat I tidak memenuhi syarat terang;

Menimbang, bahwa terkait dengan sifat tunai berupa pembayaran uang tanah maka Penggugat telah mengajukan saksi Agus Masela yang menerangkan jika saksi adalah perantara yang mempertemukan Tergugat I dengan Penggugat dalam jual beli tanah yang menjadi objek sengketa dimana saksi mendapatkan komisi sejumlah Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dari pihak Penggugat dan Tergugat I dengan perhitungan Rp3.000 (tiga ribu rupiah) per meter dan saksi pernah melihat juga ada penyerahan uang sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dari Penggugat kepada Tergugat namun saksi tidak tahu berapa meter tanah yang dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat hanya saksi mengetahui jika tanah Tergugat seluruhnya adalah sekitar 8.000 m<sup>2</sup> (delapan ribu meter persegi);

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya halaman 6 membenarkan jika ia telah menerima sejumlah uang dari Penggugat namun hal tersebut terkait dengan perjanjian kerja sama proyek Kavling Artha Kencana 3 (Pondok Muslim) untuk memasarkan dan/atau menjual tanah Tergugat I seluas 8.897 m<sup>2</sup> (delapan ribu delapan ratus sembilan puluh tujuh rupiah meter persegi). Hal ini telah pula dibuktikan dengan bukti T.I- 3 s/d T.I-6 berupa surat perjanjian kerjasama dan laporan bulanan proyek Kavling Artha Kencana dimana dalam bukti tersebut terdapat tanda tangan Penggugat dan Penggugat selama persidangan tidak membantah tanda tangan Penggugat dalam bukti-bukti tersebut. Dengan timbulnya fakta terkait adanya kerjasama proyek perumahan tersebut maka keterangan saksi Agus Masela terkait pembayaran uang jual beli tanah dari Penggugat kepada Tergugat I menjadi tidak pasti apakah uang tersebut dibayarkan oleh Penggugat untuk pembelian tanah Tergugat I seluas 3.211 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus sebelas meter persegi) atau terhadap proyek kerjasama penjualan kavling antara Penggugat dan Tergugat dikarenakan saksi Agus Masela hanya mengetahui pembicaraan di awal bahwa ada kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I namun tidak mengetahui proses pembuatan Akta Jual Belinya dan tidak tahu juga berapa meter tanah yang diperjualbelikan. Selanjutnya selama persidangan Penggugat tidak pula dapat menunjukkan asli dari Girik C No. 1313 atas nama Nemin padahal Penggugat mendalilkan dalam gugatannya halaman 5 angka 7.2 jika C No. 1313 persil 128 aslinya dipegang oleh Penggugat sejak tahun 2008 sampai saat ini serta Penggugat tidak pula membuktikan adanya pembayaran pembelian tanah senilai Rp 64.220.000,- (enam puluh empat juta dua ratus dua puluh ribu rupiah). Berdasarkan



pertimbangan-pertimbangan tersebut maka adanya levering berupa pembayaran uang pembelian tanah dari Penggugat kepada Tergugat I dan sebaliknya penyerahan tanah berupa Girik C No. 1313 atas nama Tergugat I tidak dapat dibuktikan dan oleh karenanya tidak memenuhi syarat tunai;

Menimbang, bahwa melihat kepada bukti-bukti lain yang diajukan oleh Penggugat berupa P-3, P-5, dan P-6 berupa STTS, SPPT PBB, dan SPOP PBB merupakan alat untuk membuktikan penguasaan dan penggunaan seseorang terhadap tanah yang dikuasai terkait dengan pembayaran pajak namun bukanlah bukti kepemilikan tanah terlebih apabila dihadapkan/dibenturkan dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat hak atas tanah yang dimiliki pihak lain yang dalam perkara ini berupa sertifikat hak milik atas nama Tergugat II sebagaimana bukti surat P-4 atau T.II.TIII-2;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas maka Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya terkait dengan adanya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang menjadi dasar kepemilikan tanah Penggugat dan oleh karenanya terhadap gugatan Penggugat beserta petitum-petitum yang dimintakan harus dinyatakan ditolak secara keseluruhan dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Para Tergugat lebih lanjut;

## **DALAM REKONVENSIS**

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dalam Jawabannya terhadap perkara konvensi telah pula mengemukakan gugatan rekonsensinya sehingga dengan demikian Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dalam Konvensi selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat Rekonsensi dan Pengugat Konvensi selanjutnya disebut sebagai Tergugat Rekonsensi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Rekonsensi / Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Konpensasi sebagaimana telah diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan rekonsensi Tergugat adalah bahwa Penggugat Rekonsensi/ tergugat I Konpensasi merasa dirugikan karena adanya gugatan dari Penggugat Konpensasi yang menyebabkan tercemar nama baik Tergugat sehingga menyebabkan kerugian secara materil maupun secara immateril ;

Menimbang, bahwa didalam Pasal 132 huruf (b) angka (1) HIR mengatur bahwa waktu pengajuan gugatan rekonsensi wajib dilakukan bersama-sama dengan pengajuan jawaban, sehingga isi muatan didalam jawaban pertama



meliputi eksepsi kemudian bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*) dan terakhir adalah gugatan rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena itu supaya gugatan rekonvensi dinyatakan sah, selain harus dipenuhinya syarat materil, gugatan harus pula memenuhi syarat formil. HIR tidak secara tegas menentukan dan mengatur syarat gugatan rekonvensi namun agar gugatan tersebut dianggap ada dan sah, gugatan harus dirumuskan secara jelas. Tujuannya agar pihak lawan dapat mengetahui dan mengerti tentang adanya gugatan rekonvensi yang diajukan tergugat kepadanya, maka yang perlu diperhatikan adalah gugatan rekonvensi harus memenuhi syarat formil gugatan yaitu :

1. Menyebut dengan tegas subjek yang ditarik sebagai tergugat rekonvensi;
2. Merumuskan dengan jelas posita atau dalil gugatan rekonvensi, berupa penegasan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan dasar peristiwa (*fijteljkegrond*) yang melandasi gugatan;
3. Menyebut dengan rinci petitum gugatan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka terkait dengan apa yang dimintakan oleh Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi didalam gugatan rekonvensinya tidak merumuskan dengan jelas posita atau dalil gugatan rekonvensi dimana gugatan rekonvensi hanya mendalilkan tercemarnya nama baik Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Konvensi karena adanya gugatan konvensi namun tidak menyebutkan penegasan dasar hukum dan perincian kerugian yang ditimbulkan. Selain itu, setelah Majelis Hakim mencermati petitum yang dimintakan maka Majelis berpendapat terdapat pertentangan antara posita dan petitum dimana posita mendalilkan pencemaran nama baik sedangkan dalam petitum dimintakan agar dinyatakan Tergugat Rekonvensi waprestasi terhadap perjanjian kerjasama tanggal 23 September 2007 dan agar dinyatakan perjanjian kerjasama tersebut batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dalam suatu gugatan antara posita dan petitum harus saling mendukung dimana hal-hal yang dimintakan dalam petitum harus mengenai penyelesaian sengketa dari posita yang didalilkan dan sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan tidak dapat dimintakan dalam petitum;

Menimbang, bahwa oleh karena posita dan petitum gugatan rekonvensi secara prinsipil dan substansial keseluruhan tidak sejalan dengan posita sebagaimana pertimbangan di atas maka hal tersebut menyebabkan gugatan rekonvensi menjadi tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) sehingga terhadap gugatan rekonvensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;



## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan ditolak secara keseluruhan dan gugatan rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka sebagaimana ketentuan dalam Pasal 181 ayat (1) HIR, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sebagai pihak yang kalah maka haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan, Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI :

#### DALAM KONVENSI

##### Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

##### Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

#### DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III Konvensi tidak dapat diterima;

#### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 3.551.000,- (tiga juta lima ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari Jumat, tanggal 29 Mei 2020, oleh kami, Decky Christian S., S.H., sebagai Hakim Ketua, Al Fadji, S.H., dan Rechtika Dianita, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 251/Pdt.G/2019/PN Ckr tanggal 07 November 2019, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 2 Juni 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Iman Supriatman, S.Mn., S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, tanpa dihadiri Tergugat IV, Tergugat V, dan Turut Tergugat.



Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. Al Fadji, S.H.

Decky Christian S., S.H.

2. Rehtika Dianita, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Iman Supriatman, S.Mn., S.H.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian Biaya :

1. Pendaftaran/PNBP : Rp. 30.000,-
2. Pemberkasan/ATK : Rp. 75.000,-
3. Panggilan : Rp. 1.870.000,-
4. Materai Putusan : Rp. 6.000,-
5. Redaksi Putusan : Rp. 10.000,-
6. PNBP Panggilan : Rp. 60.000,-
7. Pemeriksaan Setempat : Rp. 1.500.000,-

**Jumlah Rp. 3.551.000,-**

**(Tiga Juta Lima Ratus Ratus Lima Puluh Satu Ribu Rupiah)**