



P U T U S A N
Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Sujai Bin Amad, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Lahir di Bogor, tanggal 07-02-1973, Agama Islam, Pekerjaan Pensiunan Kepala Desa, beralamat di Kp. Pamokolan, RT.001, RW.005, Kelurahan/Desa Sukamulya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Toga Lamhot Sinaga, S.H., M.H., Suryo Pranoto, S.H., dan Hotjen Simarmata, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Arnol Sinaga & Associates (ASA), beralamat di Jend. Gatot Subroto Komplek Polri No 81, Semanggi, Jakarta Selatan, 12930, HP 081218748234, dengan alamat domisili elektronik di: arnol.spar@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 September 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor: 1200/SK.Pdt/2021/PN Cbi pada tanggal 27 Oktober 2021, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Lawan:

Rohmat, Perempuan, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jl. Kp. Awilega, RT.004, RW.002, Kelurahan/Desa Sukamulya, Kec. Sukamakmur, Kab. Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Edison Sitohang, S.H., dan Dede Kusnadi, S.H., Advokat, pengacara dan Konsultan Hukum pada kantor Law Office "Edison Sitohang, Kusnadi & Partners, beralamat di Jl. Dwiwama IV, No. 11, Karang Anyar, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Oktober 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor: 1210/SK.Pdt/2021/PN Cbi pada tanggal 26 Oktober 2021,

Halaman 1 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



selanjutnya disebut sebagai Tergugat Konvensi/Penggugat
Rekonvensi;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 11 Oktober 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 13 Oktober 2021 dalam Register Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. KEDUDUKAN HUKUM PENGGUGAT

1. Bahwa Kedudukan PENGGUGAT adalah sebagai pemilik tanah yang terletak di Blok Aliwega, RT.02, RW.04, Desa Sukamulya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dengan luas \pm 19. 735 M2 (sembilan belas ribu tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) yakni Persil Nomor: 312 dengan Leter C 012 atas nama Abdul Rojak dan persil nomor 285 dengan letter C 466, atas nama Sartowi;
2. Bahwa PENGGUGAT memperoleh hak atas tanah tersebut merupakan pembelian dari Sdr. BRAMTA JAYA KETAREN, S.H, Berdasarkan surat Pernyataan Jual beli Tanah tertanggal 04 juni 2016 yang telah ditandatangani Sdr. BRAMTA JAYA KETAREN, S.H., bersama-sama dengan anaknya (ahli waris) dengan harga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
3. Bahwa terhadap tanah yang dibeli oleh PENGGUGAT dari Sdr. BRAMTA JAYA KETAREN, S.H terdapat 11 (sebelas) SPPT dengan Nomor dan nama Pemilik sebelumnya yang terdaftar adalah sebagai berikut:

NO	NOMOR SPPT	NAMA TERDAFTAR	LUAS
1	SPPT No. 2397.7/95	ATIB	199 M2
2	SPPT No. 2398.7/95	ATIB	787 M2
3	SPPT No. 2396.7/95	ENDANG/ENJUN	165 M2
4	SPPT No. 0033.7/95	ROJAK	1868 M2
5	SPPT No. 2400.7/95	ROSYID	798 M2
6	SPPT No. 2399.7/95	APIP/ H. SANUDIN	813 M2
7	SPPT No. 2258.7/95	SOPIANI	3736 M2

Halaman 2 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



8	SPPT No. 2264.7/95	H. MUNAWAR	2880 M2
9	SPPT No. 2274.7/95	AHMAD	1931 M2
10	SPPT No. 1399.7/95	MAMAS	4231 M2
11	SPPT No. 2270.7/95	ODIH H. SABANI	2327 M2
JUMLAH : 19735 M2			

Oleh karena Tanah 11 (sebelas) SPPT tersebut masih dalam 1 (satu) hamparan, maka masih mengikuti 1 (satu) Induk Leter C dengan Nomor Persil 312 atas nama ABDUL ROJAK;

II. FAKTA HUKUM

4. Bahwa Adapun Tanah milik PENGUGAT yang dikuasai TERGUGAT adalah yang terdapat dalam SPPT Nomor:

NO	NOMOR SPPT	NAMA TERDAFTAR	LUAS
1	SPPT No. 2397.7/95	ATIP	199 M2
2	SPPT No. 2398.7/95	ATIP	787 M2
3	SPPT No. 2396.7/95	ENDANG/ENJUN	165 M2
4	SPPT No. 0033.7/95	ROJAK	1868 M2
5	SPPT No. 2400.7/95	ROSYID	798 M2
6	SPPT No. 2399.7/95	APIP/ H. SANUDIN	813 M2
7	SPPT No. 2258.7/95	SOPIANI	3736 M2
JUMLAH : 8.366 m2			

6. Bahwa sejak membeli tanah tersebut pada tahun 2016, terhadap bidang tanah sebagaimana Point/posita 4 (empat) diatas, PENGUGAT tidak pernah menjual, Menggadaikan atau membebankan atas utang kepada pihak manapun sampai dengan gugatan ini diajukan;
7. Bahwa PENGUGAT sangat terkejut Ketika PENGUGAT mengunjungi lokasi untuk meninjau tanah tersebut, ditemukan ada aktivitas pembangunan yang dilakukan oleh TERGUGAT di atas tanah milik PENGUGAT;

III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT

8. Bahwa atas dasar yang tidak sah, tanpa hak, tidak berdasar hukum, dan melawan Hukum, TERGUGAT melakukan Klaim dan Mendirikan Bangunan di tanah milik PENGUGAT tersebut adalah merupakan tindakan yang tidak

Halaman 3 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



sesuai dengan norma-norma maupun secara Hukum dan telah mengakibatkan Kerugian materil maupun Imateril terhadap PENGGUGAT;

9. Bahwa Karena telah mengakibatkan kerugian terhadap PENGGUGAT, tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan berdasar hukum untuk diminta ganti rugi oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT;

Pasal 1365 KUHPerdara:

Tiap Perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian Tersebut;

Oleh karena itu Perbuatan TERGUGAT telah memenuhi syarat-syarat dan unsur Perbuatan Melawan Hukum Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, Yakni suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur – unsur sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan
Perbuatan TERGUGAT Menguasai Tanah milik PENGGUGAT tanpa dasar yang sah menurut hukum dan mendirikan bangunan diatasnya sehingga PENGGUGAT tidak dapat memanfaatkan tanah Yang telah dibeli dari Sdr. BRAMTA JAYA KETAREN pada tahun 2016;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum
Perbuatan TERGUGAT yang mengklaim Tanah Milik PENGGUGAT dan mendirikan bangunan tanpa dasar yang tidak sah menurut hukum adalah perbuatan melawan hukum dan tidak dibenarkan oleh undang-undang baik dari sistem/peraturan yang berlaku;
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku
TERGUGAT Sengaja mencari keuntungan Pribadi dengan menguasai dan melakukan pembangunan meskipun sesungguhnya TERGUGAT menyadari dasar Kepemilikannya untuk tanah tersebut bertentangan dengan peraturan yang berlaku;
- d. Adanya kerugian bagi korban
Perbuatan TERGUGAT Menimbulkan Kerugian Materil dan Imateril terhadap PENGGUGAT karena tidak dapat menguasai sepenuhnya dan memperoleh keuntungan yang diharapkan dari tanah milik PENGGUGAT;
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Halaman 4 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



Perbuatan TERGUGAT yang melakukan Klaim atas tanah milik PENGGUGAT dengan dasar yang tidak sah kemudian memanfaatkan tanah milik PENGGUGAT dengan mendirikan bangunan sangat jelas menimbulkan kerugian Materil dan Kerugian Imateril kepada PENGGUGAT;

10. Bahwa Menurut Rosa Agustina, dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), hal. 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

IV . KERUGIAN PENGGUGAT

11. Bahwa oleh Perbuatan TERGUGAT telah menguasai tanpa dasar hukum dan tanpa hak melakukan Pembangunan diatas tanah milik PENGGUGAT menimbulkan kerugian secara materiil kepada Penggugat sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

12. Bahwa selain daripada kerugian materiil, PENGGUGAT juga mengalami kerugian Imateril akibat perbutan melawan hukum TERGUGAT, PENGGUGAT telah mengalami kerugian Imateril berupa tertunda pembayaran dari calon pembeli, tidak dapat menguasai dan menikmati tanah, merasa tidak nyaman, prustasi dan menjadi beban pikiran selama 5 (lima) Tahun serta ongkos-ongkos, biaya transportasi untuk mengurus demi mempertahankan hak kepemilikan nya atas tanah milik PENGGUGAT tersebut maka dengan itu PENGGUGAT berhak Menuntut TERGUGAT untuk membayarkan Kerugian inmateril sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu millyar rupiah);

13. Bahwa agar Gugatan PENGGUGAT Tidak Hampa/Nihil, Maka PENGGUGAT mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini menetapkan sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Tanah seluas dengan luas ± 8.366 M2 yang terletak di Blok Aliwega, RT. 02, RW. 04, Desa Sukamulya,

Halaman 5 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dengan batas-batas sebagai berikut;

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya ABRI Masuk Desa (AMD);
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Wawan dan Pudin;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah H. Mod;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah G. Sibarani;

14. Bahwa sebelum Gugatan ini diajukan kepada Pengadilan Negeri Cibinong PENGUGAT melalui kuasa hukumnya telah mengupayakan Penyelesaian secara Musyawarah dan Kekeluargaan yaitu dengan Mengirimkan Somasi Pertama tertanggal 23 September 2021 dan Somasi Kedua / Terakhir tertanggal 29 September 2021 Namun tidak ada itikad baik TERGUGAT untuk Menyerahkan Tanah Milik PENGUGAT secara Sukarela;
15. Bahwa apabila perkara ini telah berkekuatan hukum tetap, agar TERGUGAT mengosongkan dan tidak melakukan aktivitas apapun diatas milik PENGUGAT dan menyerahkan dengan suka rela terhadap PENGUGAT;
16. Bahwa apabila TERGUGAT tidak menjalankan Putusan, mohon pada Majelis Hakim untuk menghukum TERGUGAT dengan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta) per hari;
17. Bahwa oleh karena gugatan PENGUGAT diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi sebagaimana dimaksud Pasal 180 (1) HIR, maka patut dan beralasan menurut hukum Putusan dalam Pengadilan Negeri Cibinong dapat serta merta dilaksanakan/dijalankan meskipun ada upaya Hukum Verzet, Banding maupun Kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah PENGUGAT uraikan di atas, Bersama ini PENGUGAT Mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Cq Majelis Hakim yang ditunjuk untuk itu berkenan memeriksa dan mengadili Perkara Aquo dengan amar putusan sebagai berikut:

V. TUNTUTAN

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT telah Terbukti melakukan perbuatan melawan hukum kepada PENGUGAT dengan Menguasai dan melakukan

Halaman 6 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



pembangunan diatas tanah milik penggugat secara tidak sah menurut hukum;

3. Menghukum TERGUGAT untuk membayarkan kerugian Materil PENGGUGAT sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan Kerugian Immateril sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) secara Tunai dan sekaligus sejak putusan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);
4. Menyatakan demi Hukum Tanah dengan luas \pm 8.366 M2 yang terletak di Bok Aliwega, RT. 02, RW. 04, Desa Sukamulya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat adalah sah sebagai sita jaminan dalam perkara ini serta dikembalikan kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong tanpa beban apapun kepada PENGGUGAT;
5. Menghukum TERGUGAT untuk Membayar Uang Paksa (dwangsoom) sebesar Rp1.000.000.00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, yang bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
6. Membebankan Biaya yang timbul dalam perkara ini kepada TERGUGAT;

SUBSIDIAR :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hadir prinsipal bersama dengan kuasanya di persidangan yaitu Toga Lamhot Sinaga, S.H., M.H., Suryo Pranoto, S.H., dan Hotjen Simarmata, S.H., sedangkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi hadir prinsipal bersama dengan kuasanya Edison Sitanggang, S.H., dan Dede Kusnadi, S.H.;

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 Rina Zain, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Nopember 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan atas pembacaan surat gugatan tersebut, Kuasa Penggugat

Halaman 7 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyatakan ada perbaikan terhadap surat gugatan yang disampaikan secara tertulis di persidangan pada tanggal 25 Nopember 2021, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Pada poin posita 1 (satu) tentang Kedudukan Hukum Penggugat:

Yang semula:

Bahwa Kedudukan PENGGUGAT adalah sebagai pemilik tanah yang terletak di Blok Aliwega, RT.02, RW.04, Desa Sukamulya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dengan luas \pm 19.735 M2 dengan Persil Nomor: 312 atas nama ABDUL ROJAK;

Diperbaiki menjadi:

Bahwa Kedudukan PENGGUGAT adalah sebagai pemilik tanah yang terletak di Blok Aliwega, RT. 02, RW. 04, Desa Sukamulya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dengan luas \pm 19.735 M2 (sembilan belas ribu tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) yakni Persil Nomor: 312 dengan Leter C 012 atas nama Abdul Rojak dan persil nomor 285 dengan letter C 466, atas nama Sartowi;

2. Pada Tabel posita poin 3 (tiga), nama ATIP diperbaiki menjadi ATIB

Yang sebelumnya adalah:

NO	NOMOR SPPT	NAMA TERDAFTAR	LUAS
1	SPPT No. 2397.7/95	ATIP	199 M2
2	SPPT No. 2398.7/95	ATIP	787 M2

Diperbaiki menjadi:

NO	NOMOR SPPT	NAMA TERDAFTAR	LUAS
1	SPPT No. 2397.7/95	ATIB	199 M2
2	SPPT No. 2398.7/95	ATIB	787 M2

3. Pada Petitum/Tuntutan Primer Nomor 3 (tiga) yaitu pada penyebutan angka Tiga Ratus Juta Rupiah;

Yang sebelumnya adalah:

Menghukum TERGUGAT untuk membayarkan Kerugian Materil PENGGUGAT sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus lima Juta Rupiah) dan Kerugian Imateril sebesar Rp1.000.000.000,00 (Satu Millyar

Halaman 8 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



Rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak putusan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);

Diperbaiki menjadi:

Menghukum TERGUGAT untuk membayarkan Kerugian Materil PENGGUGAT sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan Kerugian Immateril sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak putusan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

I. GUGATAN PARA PENGGUGAT MENGANDUNG CACAT FORMIL (TIDAK MEMILIKI DASAR/KEDUDUKAN HUKUM YANG SAH) DAN GUGATAN KABUR/TIDAK CERMAT (*OBSCUUR LIBEL*);

1. Bahwa Pengugat dalam materi posita maupun petitum gugatannya telah mendalilkan dirinya sebagai pemilik sebidang tanah yang beralamat di Blok Awilega Rt.02 Rw.04 Desa Sukamulya Kecamatan Sukamakmur Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat dengan luas \pm 19.735 m² dengan persil Nomor:312 atas nama Abdul Rojak yang sebagian bidang tanahnya telah dikuasai Tergugat seluas \pm 8.366 m²;
2. Bahwa faktanya bidang tanah milik sah nya Tergugat dahulu seluas hanya 8000 m² yang terletak di Blok Kp. Awilega RT.02 Rw.004 Desa Sukamulya Kecamatan Sukamakmur Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat adalah berasal dari tanah warisan peninggalan orang tua Tergugat yang bernama Almarhum H. Rahmat yang dibeli pada 2007 dari Niluh Nasih berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tertanggal 10 September 2007 yang bidang tanahnya berada dalam Girik/Letter C Desa No.466 persil Nomor: 407 atas nama Sartowi, jelas-jelas sangat berbeda dengan bukti kepemilikan yang diklaim oleh Penggugat;
3. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No.2612/2008 bidang tanah miliknya orang tua Tergugat tersebut telahh dijual sebagian atau seluas \pm 5.520 m² dan beralih kepemilikannya kepada Bapak F.Hadi

Halaman 9 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



Sarjanto sedangkan sisanya 2.480m² sampai dengan saat adalah menjadi milik sahnya Tergugat;

4. Bahwa berdasarkan alasan tersebut, Tergugat berkeyakinan bahwa dalil gugatan Penggugat atas bidang tanah objek perkara yang diakui sebagai miliknya Penggugat Tersebut adalah telah salah atau keliru pada letak lokasinya, luas tanahnya, maupun pada nomor Girik dan persilnya sehingga oleh karenanya Tergugat secara tegas menilai Penggugat tidaklah cermat (*Obscuur Libel*) dan tidak memiliki kedudukan hukum untuk menjadi Penggugat dalam perkara ini dan oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima;

II. GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

1. Bahwa Pengugat dalam posita gugatannya halaman 2 point 2 telah mendalilkan fakta memperoleh hak atas tanahnya dengan cara membeli dari Sdr. Bramta Jaya Ketaren, S.H. berdasarkan surat Jual Beli tanah tertanggal 4 Juni 2016 yang telah ditandatangani oleh sdr. Bramta Jaya Ketaren, S.H., bersama-sama dengan anaknya (Ahli waris) dengan harga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dst;
2. Bahwa adanya fakta hukum terjadinya peristiwa atau perbuatan jual beli hak atas tanah dengan sdr. Bramta Jaya Ketaren, S.H. pada tahun 2016 yang dikemudian hari perbuatan jual beli tersebut dinilainya secara langsung telah sangat merugikan diri Penggugat maka seharusnya Penggugat menarik sdr. Bramta Jaya Ketaren, S.H. dan siapapun pihak yang membantu atau mengambil keuntungan jual beli tersebut sebagai Pihak dalam perkara khususnya berkedudukan sebagai Tergugat utama, karena menjadi penyebab kerugian langsung bagi diri Penggugat;
3. Bahwa namun demikian faktanya Penggugat tidak melibatkan atau menarik sdr. Bramta Jaya Ketaren, S.H, maupun ahli warisnya dalam perkara gugatan perdata ini maka atas dasar tersebut Tergugat menilai bahwa gugatan para Penggugat dalam perkara ini kurang pihak sehingga oleh karenanya Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim agar gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 10 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



III. PERBAIKAN GUGATAN PENGGUGAT PADA POSITA POINT 1 TENTANG KEDUDUKAN HUKUM PENGGUGAT (MENAMBAH BUKTI HAK KEPEMILIKAN ATAS OBJEK PERKARA) BERTENTANGAN DENGAN ATURAN HUKUM KARENA SAMA DENGAN MERUBAH SUBSTANSI GUGATAN, MERUBAH KEADAAN DAN MERUGIKAN TERGUGAT

1. Bahwa pada posita dan petitum gugatannya khususnya pada point 1 halaman 2 gugatan awal, Penggugat telah mendalilkan dirinya sebagai pemilik tanah di Blok Awilega Rt.02 Rw.04 Desa Sukamulya Kecamatan Sukamakmur Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat dengan luas ± 19.735 m2 hanya dengan bukti berupa persil Nomor: 312 atas nama Abdul Rojak, yang mana berdasarkan bukti bukti yang ada menurut Tergugat bidang tanah objek perkara dengan nomor persil Nomor:312 atas nama Abdul Rojak tidak terkait dan tidak ada hubungannya dengan bidang tanah miliknya Tergugat saat ini;
2. Bahwa akan tetapi pada perubahan/perbaikan gugatannya Penggugat tertanggal 25 November 2021 halaman 2 point 1 Penggugat memperbaikinya dengan kalimat tambahan "*Dengan Letter C 012 atas nama Abdul Rojak dan Persil Nomor 285 dengan Letter C 466 atas nama Sartowi*";
3. Bahwa adanya fakta perubahan atau perbaikan gugatan pada posita dengan menambahkan nomor bukti hak kepemilikan atas tanah secara sengaja menjadi "*Letter C 012 atas nama Abdul Rojak dan Persil Nomor 285 dengan Letter C 466 atas nama Sartowi*" atau pemilik hak atas bidang tanah lain yang juga diklaim oleh Penggugat dinilai oleh Tergugat sebagai tindakan perubahan gugatan yang semena-mena, tidak jujur (fair) TELAH MERUBAH KEADAAN TENTANG OBJEK PERKARA, telah menambah pokok atau substansi gugatannya dan oleh karenanya sangat merugikan Penggugat;
4. Bahwa berdasarkan ketentuan aturan hukum acara yang diatur pada Pasal 127 Rv menyatakan bahwa "Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai pada perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya" dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.547 K/Sip/1973 melarang perubahan gugatan yang menimbulkan terjadinya perubahan /penambahan materi objek

Halaman 11 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



pokok perkara oleh karena itu harus ditolak”;

5. Bahwa perbaikan atau perubahan gugatan point 1 tentang kedudukan hukum Penggugat ditambah dengan bukti Letter C 012 atas nama Abdul Rojak dan persil nomor 285 dengan Letter C466 atas Sartowi sebagai bukti hak milik pada pokok perkara gugatan telah jelas jelas melanggar aturan hukum yang berlaku serta sangat merugikan Tergugat, sehingga oleh karenanya perubahan/perbaikan gugatan seperti ini tidak dibenarkan dan haruslah ditolak;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas khususnya mengenai keberatan alasan gugatan mengandung cacat formil/kedudukan hukum Penggugat, tidak cermat (*Obscuur libel*), alasan gugatan kurang pihak, serta alasan perbaikan gugatan yang melanggar aturan hukum serta merugikan Tergugat maka Tergugat dengan ini mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara dapat menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima atau N.O.(*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

B. DALAM KONPENSASI (POKOK PERKARA)

1. Bahwa Tergugat menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil gugatan Penggugat yang telah diajukan Penggugat untuk diperiksa oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, kecuali terhadap dalil dalil yang kebenarannya telah diakui secara tegas oleh Tergugat dalam Jawabannya ini;
2. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil dalil Penggugat sebagaimana telah disampaikan pada point 2 dan 3 posita gugatannya tentang dasar perolehan bidang tanah Penggugat, luasan tanah 19.735 m² serta rincian 11 nomor dan nama SPPT gugatannya, karena Tergugat tidak pernah tahu menahu maupun memiliki kaitan/hubungan hukum langsung hak kepemilikan Penggugat atas tanahnya;
3. Bahwa Tergugat dahulu adalah pemilik bidang tanah seluas 8000 m² Girik/Letter C Desa No.466 Persil Nomor: 407 atas nama Sartowi terletak di Blok Kp. Awilega RT.02 Rw.004 Desa Sukamulya Kecamatan Sukamakmur Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat adalah berasal dari tanah warisan peninggalan orang tua Tergugat yang bernama H. Rahmat

Halaman 12 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



- (Almarhum) yang dibeli pada 2007 dari Niluh Nasih berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tertanggal 10 September 2007;
4. Bahwa berdasarkan fakta bukti surat pernyataan jual beli tanah tertanggal 10 September 2007 tersebut, Tergugat sangat berkeyakinan bahwa dasar perolehan maupun transaksi jual beli/peralihan hak yang dimiliki oleh Tergugat atas bidang tanah tersebut adalah telah sah, mengikat sesuai aturan hukum yang berlaku sehingga oleh karenanya sebagai pembeli dan pemilik beritikad baik tentunya harus mendapatkan jaminan perlindungan dan kepastian hukum serta keadilan;
 5. Bahwa pada saat ini bidang tanah sebagaimana disebut point 4 jawaban, faktanya berdasarkan akta Jual beli Nomor: No.2612/2008 bidang tanah tersebut telah dijual sebagian atau seluas \pm 5.520 m² dan beralih kepemilikannya kepada pihak lain yaitu Bapak F.Hadi Sarjanto. sedangkan sisanya seluas \pm 2.480 m² sampai dengan saat adalah telah sah menjadi milik Tergugat dan bahkan sebagian bidang tanah tersebut telah memiliki bukti hak kepemilikan yang sah berupa sertifikat Hak Milik No. 667/Sukamulya, Surat Ukur No.104 tanggal 23 Mei 2014 seluas 473 m² atas nama Tergugat sendiri;
 6. Bahwa atas dasar perolehan dan bukti kepemilikan serta telah beralihnya sebagian bidang tanah milik Tergugat peninggalan almarhum orang tua Tergugat kepada pihak lain, maka Tergugat berkeyakinan kuat bahwa gugatan Penggugat telah keliru atau salah objek dan oleh karenanya telah sangat merugikan Tergugat maka untuk itu dalil dalil Penggugat sebagaimana point 3 sampai dengan point 7 posita gugatan haruslah ditolak;
 7. Bahwa Tergugat menolak tegas dalil Penggugat yang sebagaimana telah disampaikan pada point 8 s/d 10 posita gugatannya yang telah menuduh kepada Tergugat menguasai tanpa dasar, tanpa hak/ tidak berdasarkan hukum melakukan klaim dan mendirikan bangunan di tanah milik Penggugat, dengan alasan dalil tersebut adalah dalil yang mengada ada dan tidak berlandaskan hukum, telah mengganggu kenyamanan/ketentraman diri Tergugat dan keluarganya sehingga sangatlah merugikan;
 8. Bahwa untuk itu terhadap dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum yang

Halaman 13 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



merugikan sebagaimana diatur Undang Undang, Tergugat pun dengan ini secara tegas menolaknya;

9. Bahwa berdasarkan bukti surat Laporan Polisi No. LP/B/529/IV/2021/ Polres Bogor tanggal 8 April 2021 Penggugat pada sekitar awal bulan April 2021 telah melakukan upaya hukum pidana melaporkan Tergugat penyerobotan tanah sebagaimana diatur Pasal 385 KUHP, namun setelah dilakukan pemeriksaan dan penyelidikan oleh karena alasan tidak cukup bukti maka proses hukum penyelidikan atas perkara tersebut telah dihentikan sebagaimana surat No. Pol SP Tap/534/IX/2021/ Reskrim tanggal 10 September 2021;
10. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dalil dalil Penggugat sebagaimana point 11 dan 12 posita gugatannya khususnya tentang timbulnya kerugian materil sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan kerugian immateril sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dengan alasan bahwa dasar perolehan, pembelian, penggarapan maupun penguasaan bidang tanah dengan bukti bukti hak kepemilikannya yang ada adalah telah sah dan mengikat secara hukum dan oleh karenanya harus mendapatkan jaminan perlindungan dan kepastian hukum;
11. Bahwa oleh karena dasar perolehan kepemilikan maupun penguasaan bidang tanah Tergugat adalah sah secara hukum, maka Tergugat pun menolak tegas permohonan sita jaminan maupun perintah menyerahkan secara sukarela atas bidang tanah sebagaimana dalil Penggugat pada point 13 s/d 17 posita gugatannya;
12. Bahwa Tergugat menolak untuk memberikan ganti rugi baik ganti materil sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), kerugian Immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) maupun uang dwangsom sebesar Rp200.000,00 (dua ratus juta) per harinya karena dinilai oleh Tergugat sebagai tuntutan ganti rugi dan uang paksa yang tidak masuk akal, terlampau mengada-ada serta tidak berlandaskan hukum yang sah;

Berdasarkan alasan-alasan atau dalil-dalil jawaban pokok perkara sebagaimana telah diuraikan diatas, Maka dengan ini Tergugat mohon kiranya agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan memutus perkara ini dapat menolak gugatan Penggugat seluruhnya

Halaman 14 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima atau N.O (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

C. DALAM REKONPENSI:

1. Bahwa semula Tergugat dalam Konpensasi, dengan ini mengajukan gugatan balik atau gugatan balasan (Rekonpensasi) terhadap semula Penggugat, maka untuk itu Tergugat berkedudukan sebagai Penggugat Rekonpensasi dan Penggugat berkedudukan sebagai Tergugat Rekonpensasi;
2. Bahwa seluruh dalil-dalil Penggugat Rekonpensasi yang telah disampaikan pada bagian Eksepsi dan jawaban pokok perkara mohon dianggap menjadi satu bagian penting dan tidak terpisahkan (*Mutatis Mutandis*) dalam perkara gugatan balik (Rekonpensasi) ini;
3. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat konpensasi harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima, maka Penggugat Rekonpensasi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk mempertimbangkan gugatan Rekonpensasi ini;
4. Bahwa Penggugat Rekonpensasi dahulunya adalah pemilik sah sebidang tanah seluas 8000m2 Girik/Letter C Desa No. 466 persil Nomor: 407 atas nama Sartowi terletak di Blok Kp. Awilega RT.02 Rw.004 Desa Sukamulya Kecamatan Sukamakmur Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat yang berasal dari harta warisan peninggalan orang tua Tergugat yang bernama Almarhum H. Rahmat yang dibeli pada 2007 dari Niluh Nasih berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tertanggal 10 September 2007;
5. Bahwa berdasarkan fakta bukti surat pernyataan jual beli tanah tertanggal 10 September 2007 tersebut, Penggugat Rekonpensasi berkeyakinan kuat bahwa dasar perolehan maupun transaksi jual beli/peralihan hak yang dimiliki oleh Penggugat Rekonpensasi atas bidang tanah tersebut adalah telah sah, mengikat sesuai aturan hukum yang berlaku sehingga oleh karenanya sebagai pembeli dan pemilik beritikad baik tentunya harus mendapatkan jaminan perlindungan dan kepastian hukum serta keadilan;
6. Bahwa berdasarkan akta Jual beli Nomor: 2612/2008 faktanya bidang tanah tersebut telah dijual sebagian atau seluas \pm 5.520 m2 dan beralih

Halaman 15 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



kepemilikannya kepada pihak lain yaitu Bapak F. Hadi Sarjanto. sedangkan sisanya seluas ± 2.480 m² sampai dengan saat ini adalah telah sah menjadi miliknya Tergugat dan bahkan sebagian bidang tanah tersebut telah memiliki bukti hak kepemilikan yang sah berupa sertifikat Hak Milik No. 667/Sukamulya, Surat Ukur No.104 tanggal 23 Mei 2014 seluas 473 m² atas nama Penggugat Rekonpensi sendiri Rohmat binti H. Rahmat (Alm);

7. Bahwa namun demikian sekitar pada tahun 2016 ketika Tergugat Rekonpensi menjabat sebagai kepala Desa Sukamulya mengaku bersama-sama dengan pihak Mabes TNI telah berusaha menggunakan alat berat bulldozer melakukan pengambilalihan bidang tanah miliknya Penggugat Rekonpensi seluas $\pm 10 \times 120$ m², akan tetapi berhasil dicegah karena Penggugat Rekonpensi dengan dasar hukum dan bukti kepemilikannya berusaha sekuat tenaga mempertahankan haknya dan selanjutnya upaya kegiatan Tergugat Rekonpensi tersebut tidak berhasil;
8. Bahwa tindakan atau perbuatan Tergugat Rekonpensi yang dengan menggunakan alat berat ingin menguasai lahan bidang tanah miliknya Penggugat Rekonpensi telah adalah perbuatan yang keliru, terlampaui memaksakan kehendak dan tidak berdasarkan hukum serta sangat merugikan diri Pengugat sehingga oleh karenanya justeru perbuatan Tergugat Rekonpensi itulah yang dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdata;
9. Bahwa oleh karena adanya perbuatan Tergugat Rekonpensi yang berusaha merebut dan menguasai bidang tanah milik Penggugat Rekonpensi seluas ± 2.480 m² secara hukum telah sangat merugikan Penggugat Rekonpensi dan hal tersebut tidak seharusnya perlu dilakukan apabila cukup menyadari sisi hukumnya, maka untuk itu tindakan atau perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi tersebut telah pula memenuhi unsur sebagai perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, khususnya dalam hal:
 - Melanggar kewajiban hukum si Pelaku, dan/ atau;
 - Melanggar hak subyektif orang lain;
10. Bahwa berdasarkan fakta tersebut, maka Tergugat Rekonpensi sudah

Halaman 16 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



sepatutnya dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara, dan harus dihukum mengganti seluruh kerugian baik materil maupun Imateriil yang dialami Penggugat Rekonpensi sebagai bentuk konsekwensi hukum untuk tidak terus menerus mempergunakan bukti hak milik yang tidak sah dalam mengajukan gugatan perdata ini;

11. Bahwa adapun kerugian yang dialami Penggugat Rekonpensi adalah sebagai berikut:

a. Kerugian materil:

1. Kerugian atas nilai bidang tanah milik Penggugat seluas \pm 2.480 m² yang telah secara semena-mena diakui oleh Tergugat Rekonpensi dengan patokan harga pasaran saat ini adalah Rp200.000,00 per meter dikalikan \pm 2.480 m² adalah sebesar Rp496.000.000,00 (Empat ratus sembilan puluh enam juta rupiah);
 2. Kerugian berupa biaya-biaya pemberkasan, surat pengantar dan photocopy dan ongkos-ongkos untuk kegiatan pengajuan tanda bukti hak dan peralihan hak atas tanah melalui menjadi terhambat sejak tahun 2016 s/d saat ini sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
 3. Kerugian berupa biaya penunjukan Advokat/Pengacara dalam penanganan perkara yang tidak seharusnya dikeluarkan apabila Tergugat Rekonpensi tidak mengajukan gugatan perdata tanpa dasar hukum yang sah ini sebesar Rp25.000.000,00 (Dua puluh lima juta rupiah);
- Jumlah keseluruhannya adalah sebesar Rp531.000.000,00 (lima ratus tiga puluh satu juta rupiah);

b. Kerugian Imateriil:

Kerugian Imateriil berupa perasaan malu dan tertekan, munculnya perasaan takut, rasa tidak aman, nyaman dan tentram dalam menjalani aktifitas kehidupannya sehari-hari sebagai warga di lingkungan tempat tinggal dan setiap hari selalu diliputi perasaan was was akan kehilangan hak kepemilikan atas tanah berikut bangunan rumah tinggalnya diatas objek perkara yang telah dihuninya lebh dari 15 tahun, sehingga oleh karenanya sangat patut

Halaman 17 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



dan wajar apabila kerugian Immateriil yang dialami para Penggugat Rekonpensi dalam perkara ini ditaksir sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

12. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat Rekonpensi dapat mematuhi dan melaksanakan putusan a quo, maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya Banding, Bantahan atau Kasasi dan mempertimbangkan permohonan sita jaminan yang akan diajukan tersendiri dalam persidangan perkara ini, serta menyatakan sah dan berharga sita yang diletakan dalam perkara ini;
13. Bahwa oleh karena gugatan balasan atau Rekonpensi ini berdasarkan fakta yang didukung dengan bukti othentik dan tidak melanggar atau bertentangan dengan azas hukum yang berlaku, maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk dapat mempertimbangkan sekaligus mengabulkannya;
14. Bahwa oleh karena gugatan Rekonpensi ini dapat dikabulkan, maka Tergugat Rekonpensi sudah sepatutnya dihukum pula untuk membayar biaya perkara ini sebagaimana diuraikan dalam petitum gugatan Rekonpensi;

Berdasarkan alasan-alasan dan dalil dalil sebagaimana telah diuraikan dalam Eksepsi, Jawaban pokok perkara maupun pada Rekonpensi di atas, Maka dengan ini Tergugat/Penggugat Rekonpensi mohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong khususnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan atau mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menerima dalil dalil Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;

Halaman 18 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



DALAM REKONPENS:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan melawan hukum;
3. Menetapkan sebidang tanah pemilik sah sebidang tanah seluas sisa \pm 2.480 m² Girik/Letter C Desa No. 466 persil Nomor: 407 atas nama Sartowi terletak di Blok Kp. Awilega RT.02 Rw.004 Desa Sukamulya Kecamatan Sukamakmur Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat adalah sah miliknya Penggugat Rekonpensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian sebagai berikut:
 - a. Kerugian materil sebesar keseluruhan Rp531.000.000,00 (Lima ratus tiga puluh satu juta rupiah);
 - b. Kerugian Immateril sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya Banding, Kasasi, Bantahan maupun perlawanan;

DALAM KONPENS DAN REKONPENS:

- Menghukum Penggugat Konpensi atau Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara;

ATAU:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain mohon agar Perkara ini dapat diputus dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan repliknya tanggal 9 Desember 2021 dan atas replik tersebut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan dupliknya tanggal 23 Desember 2021, yang untuk singkatnya putusan tidak dikutip disini, namun ditunjuk pada Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

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

Halaman 19 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



1. P – 1 : Fotocopy surat pernyataan jual beli tanah darat sebelum akta jual beli dibuatkan tertanggal 4 Juni 2016 (sesuai dengan asli);
2. P – 2 : Fotocopy surat pernyataan menjual yang bertanda tangan di dalamnya atas nama Atib tertanggal 24 September 1994 (fotocopy dari fotocopy);
3. P – 2A : Fotocopy gambar situasi atas nama Atib (fotocopy dari fotocopy);
4. P – 2B : Fotocopy gambar situasi atas nama Atib (fotocopy dari fotocopy);
5. P – 2C : Fotocopy kwitansi pembayaran, yang ditandatangani oleh Atib tertanggal 8 Agustus 1994 (fotocopy dari fotocopy);
6. P – 3 : Fotocopy surat pernyataan menjual yang bertanda tangan di dalamnya atas nama Apip (fotocopy dari fotocopy);
7. P – 3A : Fotocopy gambar situasi atas nama Apip (fotocopy dari fotocopy);
8. P – 3B : Fotocopy kwitansi pembayaran, yang ditandatangani oleh Apip (fotocopy dari fotocopy);
9. P – 4 : Fotocopy surat pernyataan menjual yang bertanda tangan di dalamnya atas nama Rosid (fotocopy dari fotocopy);
10. P – 4A : Fotocopy gambar situasi atas nama Rosid (fotocopy dari fotocopy);
11. P – 4B : Fotocopy kwitansi pembayaran, yang ditandatangani oleh Rosid (fotocopy dari fotocopy);
12. P – 5 : Fotocopy surat pernyataan menjual yang bertanda tangan di dalamnya atas nama Enyuh / Endang (fotocopy dari fotocopy);
13. P – 5A : Fotocopy gambar situasi atas nama Enyuh (fotocopy dari fotocopy);
14. P – 5B : Fotocopy kwitansi pembayaran, yang ditandatangani oleh Enyuh / Endang (fotocopy dari fotocopy);
15. P – 6 : Fotocopy surat pernyataan menjual yang bertanda tangan di dalamnya atas nama M. Rojak (fotocopy dari fotocopy);
16. P – 6A : Fotocopy gambar situasi atas nama Rojak (fotocopy dari fotocopy);

Halaman 20 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi

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)



17. P – 6B : Fotocopy kwitansi pembayaran, yang ditandatangani oleh Abdul Rojak (fotocopy dari fotocopy);
18. P – 7 : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan atas nama Rosid Bin Sartowi, tahun 2013 (sesuai dengan asli);
19. P – 8 : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan atas nama Rojak H, tahun 2013 (sesuai dengan asli);
20. P – 9 : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan atas nama Atib Bin Armadi, tahun 2013 (sesuai dengan asli);
21. P – 10 : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan atas nama Omi Bin Sartowi, tahun 2016 (sesuai dengan asli);
22. P – 10A : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan atas nama Omi Bin Sartowi, tahun 2013 (sesuai dengan asli);
23. P – 11 : Fotocopy Buku induk pajak bumi dan bangunan tahun 1992 halaman 130 (fotocopy dari fotocopy);
24. P – 11A : Fotocopy Buku induk pajak bumi dan bangunan tahun 1992 halaman 5 (fotocopy dari fotocopy);
25. P – 12 : Fotocopy Petikan surat keputusan bupati kepala daerah tingkat II bogor, tertanggal 8 Agustus 1992 (sesuai dengan asli);
26. P – 12B : Fotocopy Petikan surat keputusan bupati kepala daerah tingkat II bogor, tertanggal 25 April 1995 (sesuai dengan asli);
27. P – 12C : Fotocopy Surat Keterangan tertanggal 11 April 2022 (sesuai dengan asli);

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat di persidangan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi juga telah mengajukan 4 (empat) orang saksi yang telah disumpah menurut agamanya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi H. Pudir Komara, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi mengenal Penggugat karena Penggugat adalah mantan Kepala Desa Sukamulya, dan juga mengenal Tergugat, karena sebagai tetangga di Desa Sukamulya, tetapi tidak ada hubungan saudara

Halaman 21 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



- maupun pekerjaan juga tidak bekerja padanya terhadap kedua belah pihak;
- Bahwa saksi mengetahui diperiksa sebagai saksi terkait dengan peralihan objek sengketa sebagai alasan untuk mengklaim tanah milik Tergugat;
 - Bahwa objek sengketa tanah tersebut terletak di Kp. Awilega Rt. 02, Desa Sukamulya, Kec. Sukamakmur Kab. Bogor sekarang tidak tahu Rw. berapa karena ada pemekaran;
 - Bahwa sepengetahuan saksi prosedur jual beli tanah di Desa Sukamulya yang saksi terapkan adalah kedua belah pihak penjual maupun pembeli harus dihadirkan bertemu dengan Kades lalu menandatangani surat-surat yang untuk membuat segel AJB juga di depan Kepala Desa, selanjutnya Kepala Desa memasukan ke buku Register Desa lalu mengecek Buku Letter C dicocokkan dan diberi tanda di buku letter C;
 - Bahwa selama saksi menjadi Kepala Desa Sukamulya, kepemilikan tanah harus saksi cek dahulu lalu dicocokkan dengan Buku C Desa diberi tanda, kemudian ada pencoretan nama pemiliknya;
 - Bahwa saksi menjadi Kepala Desa Sukamulya pada tahun 2007;
 - Bahwa saksi mengenal ayah dari Tergugat yaitu H. Rahmat, yang merupakan penduduk asli Sukamakmur tetapi saksi tidak mengetahui apakah mempunyai tanah di daerah tersebut;
 - Bahwa Penggugat pernah menjabat sebagai Kepala Desa setelah saksi, diganti Kades H. Entum, baru H. Suja'i tahun 2012 sampai dengan tahun 2017;
 - Bahwa pada saat itu kepala desa tidak mendapatkan tanah bengkok;
 - Bahwa dilokasi objek sengketa, saksi tidak mengetahui apakah merupakan tanah adat atau tanah desa;
 - Bahwa luas tanah yang menjadi objek sengketa saksi tidak mengetahuinya;
 - Bahwa bukti surat yang diberi tanda T-5, sejak jaman saksi menjabat Kepala Desa sampai tahun 2008 biasanya Akta Jual Beli tanah ditulis tangan/ mesin ketik karena belum ada computer di Kantor Desa Sukamulya, tetapi bukti T – 5 diketik pakai computer;

Halaman 22 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat dan Tergugat mempermasalahkan kepemilikan surat-surat tanah tersebut;
- Bahwa selama saksi menjadi Kades Sukamulya, saksi tidak mengetahui tanah objek sengketa tersebut milik siapa;
- Bahwa alas hak tanah warga biasanya rata-rata dibuat diatas kertas segel;
- Bahwa saksi tidak mengetahui asal usul tanah di sekitar objek sengketa, karena saksi berasal dari Desa Sukamakmur;
- Bahwa selama saksi menjabat sebagai kepala desa sukamulya, tidak ada warga saksi yang bernama Bram Ketaren;
- Bahwa Penggugat merupakan penduduk asli Desa Sukamulya;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang dipermasalahkan dalam perkara ini tentang objek sengketa terkait pada surat kepemilikannya dan saksi tidak tahu mengenai surat kepemilikannya;
- Bahwa terakhir saksi lewat objek sengketa, saksi melihat ada bangunan rumah dipinggir jalan ditempati bu Rohmat karena setiap saksi lewat bu Rohmah ada disitu;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat menjadi Kepala Desa Sukamulya sejak tahun 2003 sampai dengan tahun 2008;
- Bahwa menurut saksi setiap surat jual beli tanah harus dilaporkan kepada Kepala Desa dan harus diregistrasi di buku Desa;
- Bahwa ketika saksi dipersidangan diperlihatkan bukti surat tertanda T-5, bukti surat tersebut tidak terkait dengan Desa, dimana pada surat tersebut terdapat tanda tangan Kepala Desa, tetapi saksi tidak pernah menandatangani dan tidak mengetahui bukti tersebut (tidak pernah melihat), namun stempel benar tetapi tanda tangan tersebut bukan tanda tangan saksi dan saksi merasa tidak pernah tanda tangan dan nomor surat tersebut juga tidak tercatat di Kantor Desa;
- Bahwa saksi mengetahui tanda tangan saksi dipalsukan;
- Bahwa saksi mengetahui tanda tangan saksi dipalsukan baru saja karena sebelumnya saksi tidak pernah melihat tanda tangan yang terdapat di bukti surat tertanda T-5 dan saksi merasa tidak pernah menandatangani surat tersebut;
- Bahwa sistim /prosedur kerja yang saksi terapkan pada diri saksi sendiri biasanya kedua belah pihak membuat surat diatas kertas segel

Halaman 23 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



dihadapan saksi, tanda tangan baru saksi kasih nomor dan tanggalnya, terakhir, baru setelah itu saksi menandatangani;

- Bahwa saksi tidak mengenal Bu Ni Luh;
- Bahwa pemilihan Kepala Desa pada waktu itu dipilih secara demokrasi melalui pemilihan Kepala Desa;
- Bahwa pada Buku Register Desa tahun 2007 tertera atas nama Ayub, alamat Kp. Awilega Rt. 03/02, dari Ayub dijual kepada H. Entum seluas 1250 M2, tetapi surat ukurnya hanya 1200 M2;
- Bahwa tanah persil 407 batas-batasnya adalah
 - Utara : tanah M. Abas;
 - Selatan : tanah milik Yadi;
 - Timur : kali/tanah kecil;
 - Barat : tanah milik Yunus;
- Bahwa saksi mengetahui tentang objeknya, tetapi tidak tahu peralihan objeknya dan luasnya;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar nama warga yang bernama Bram Ketaren;
- Bahwa yang memegang buku agenda di kantor desa sukamulya tentang surat pernyataan jual beli tanah adalah kepala desa, yaitu satu buku bantu kepala desa sebagai dokumen catatan pribadi bagi saksi selama menjadi Kepala Desa, untuk kantor desa tercatat di buku desa;
- Bahwa selama saksi menjadi Kepala Desa tidak ada transaksi jual beli yang lolos dari buku catatan pribadi saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui secara pasti bahwa objek sengketa tersebut tanah milik Penggugat;
- Bahwa saksi menjabat Kepala Desa Sukamulya sejak tahun 2008 dan jual beli tanah di desa biasanya ditulis tangan atau dengan mesin ketik manual, karena waktu itu belum ada computer di kantor desa tetapi bukti bukti surat tertanda T – 5 saksi perhatikan diketik computer;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi Ahmad Sukirman, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengenal Penggugat karena Penggugat adalah mantan Kepala Desa Sukamulya, dan juga mengenal Tergugat, sebatas warga

Halaman 24 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



- Desa Sukamulya, tetapi tidak ada hubungan saudara maupun pekerjaan juga tidak bekerja padanya terhadap kedua belah pihak;
- Bahwa saksi adalah ahli waris dari Abdul Rozak pemilik tanah persil Nomor 312 Desa Sukamulya yang awalnya dibeli oleh Pak Bram Ketaren, yang saat ini sudah dibeli oleh Penggugat dan saksi mengetahui hal tersebut;
 - Bahwa jabatan saksi di kantor Desa Sukamakmur, adalah sebagai Kasie Pemerintahan Desa Sukamakmur Kecamatan Sukamakmur tahun 2021;
 - Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat menjadi Kepala Desa Sukamulya sejak tahun 2013 sampai dengan tahun 2017;
 - Bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat, dengan luas tanah 5000 M2 sesuai letter C Nomor 312 dalam persil yang sama terdiri 2 (dua) hamparan;
 - Bahwa tanah orang tua saksi, dijual oleh ayah saksi kepada Bram Ketaren sekitar tahun 1996, dan uang hasil jual tanah dipakai ayah dan ibu saksi untuk pergi haji;
 - Bahwa ayah saksi saat ini telah meninggal dunia, sejak tahun 2020, semasa hidupnya ayah saksi cerita dan berwasiat kepada saksi bahwa kalau ada masalah dengan tanah tersebut tanah sudah dijual kepada pak Bram Ketaren, lalu oleh pak Bram Ketaren dijual lagi kepada Kepala Desa Sukamulya yaitu Pak Suja'i (Penggugat);
 - Bahwa satu hamparan tanah ayah saksi dijual kepada Pak Supiani;
 - Bahwa saksi mengetahui letak lokasi objek sengketa dalam perkara ini, karena saksi hampir setiap hari melewati lokasi tanah tersebut;
 - Bahwa ketika saksi di depan persidangan diperlihatkan bukti surat tertanda P – 6, P – 6A dan P – 6B, saksi tidak pernah melihatnya;
 - Bahwa nama orang tua saksi awalnya M. Rozak, ketika orang tua saksi pergi haji dan setelah pulang haji ganti nama menjadi Abdul Rozak;
 - Bahwa tanah yang dijual kepada pak Bram Ketaren, asalnya dari pak Rozak dan pak Supiani tetapi luasnya masing-masing berapa saksi tidak mengetahuinya;
 - Bahwa orangtua saksi mendapat tanah tersebut asalnya dari negara pembagian jaman dulu bukan tanah bengkok ataupun dari nenek moyang;

Halaman 25 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



- Bahwa dahulunya tanah tersebut ditanami padi oleh orangtua saksi dan tanah pak Supiani juga sama;
- Bahwa batas – batas tanah tersebut bukan diberi patok, tetapi dari pohon yang ditanam;
- Bahwa di atas tanah tersebut ada tembok dan pagar kawat batas pinggir jalan;
- Bahwa pada objek sengketa, saksi melihat dari sisi depan ada batas tembok tinggi terbuat dari jalan kebatas arah timur ke barat setinggi 1,5 meter dari jalan;
- Bahwa di atas tanah tersebut tidak ada bangunan, hanya ada tanaman liar (tanah kosong);
- Bahwa yang menduduki tanah tersebut saksi tidak mengetahui, namun dahulu diduduki oleh pak Bram Ketaren;
- Bahwa dahulunya alas hak tanah orang tua saksi adalah SPH (Surat Pelepasan Hak) hanya saja nomornya saksi tidak tahu persis;
- Bahwa berdasarkan SPH luas jumlah seluruhnya 18.000 meter persegi, dimana saksi mengetahuinya berdasarkan cerita orang tua saksi;
- Bahwa tanah yang luasnya 5000meter persegi, dahulunya sempat diduduki dan dikelola oleh Bram Ketaren;
- Bahwa Penggugat membeli tanah dari pak Bram yang dibeli dari orangtua saksi;
- Bahwa sebelum Penggugat membayar tanah yang 5000 meter tersebut, Penggugat konfirmasi kepada orangtua saksi dan mendengar sendiri “Apakah benar tanah tersebut pak Bram beli dari orangtua saksi”;
- Bahwa saksi tidak mengetahui transaksi jual belinya;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut adalah tanah milik Penggugat;
- Bahwa yang saksi ketahui tahun 2015 ada alat berat didatangkan untuk meratakan tanah ke lokasi objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ketika didatangkan alat berat tersebut apakah Tergugat keberatan atau tidak;
- Bahwa Tergugat adalah warga Desa Sukamulya yang tinggalnya didalam tanah tersebut tetapi saksi tidak tahu persis apakah diatas tanah objek sengketa atau tidak;

Halaman 26 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



- Bahwa dahulu tanah objek sengketa dikuasai pak Bram Ketaren dengan batas dipagar;
 - Bahwa pada objek sengketa terdapat warung dan rumah Tergugat, namun bukan diatas tanah persil tanah orangtua / ayah saksi;
 - Bahwa nomor persil tanah milik orang tua saksi adalah 312, namun alamat pastinya saksi tidak mengetahuinya;
 - Bahwa tanah orang tua saksi di kuasai oleh bapak Bram Ketaren Dikuasai Bram sejak setelah ada SPH, berdasarkan buku Administrasi Desa tahun 1994;
 - Bahwa pada saat bapak Bram menduduki tanah tersebut, bapak Bram menggarap tanah dan memagari tanah tersebut, sesuai batas tanah yang dibelinya;
 - Bahwa benar tanda tangan ayah saksi yang termuat didalam bukti surat tertanda P-6 yang diperlihatkan kepada saksi didepan persidangan;
 - Bahwa saksi belum pernah melihat surat SPH, perolehan dari orangtua hanya sebatas keterangan dari ayah saksi sendiri;
- Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

3. Saksi Supiani Bin Arman, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengenal Penggugat karena Penggugat adalah mantan Kepala Desa Sukamulya, dan juga mengenal Tergugat, karena keluarga dari nenek;
- Bahwa tanah saksi yang dibeli bapak Bram kurang lebih luasnya 3000 meter, letaknya di Kp. Awelega Desa Sukamulya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor hanya saja batas-batas tanahnya saksi tidak ingat lagi, bersebelahan dengan tanah Abdul Rozak seingat saksi;
- Bahwa saksi mendapat tanah tersebut beli dari bapak Armadi tahun 1991 (tanah adat);
- Bahwa posisi lokasi tanah saksi berada di belakang tanah Rozak persil 312, C-12, atas nama Rojak atau Rozak yang luasnya sekitar 5000 M2 merupakan tanah daratan, satu persil dengan tanah saksi;
- Bahwa saksi ditunjuk sebagai mediator oleh bapak Bram dan para warga yang mau menjual tanahnya, pada saat terjadi jual beli;

Halaman 27 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



- Bahwa tanah tersebut berasal dari tanah adat, yang induknya dari tanah Ahmadi;
- Bahwa yang menjabat Kepala Desa pada waktu itu adalah Sudarwin;
- Bahwa saat ini tanah milik saksi, sudah saksi jual ke Bram Ketaren sekitar tahun 1993-1994 dengan harga Rp. 1200/meter persegi;
- Bahwa pada saat saksi menjual tanah saksi kepada bapak Bram dibuat bukti jual beli berupa SPH;
- Bahwa tanah yang dijual kepada bapak Bram, adalah tanah milik warga Abdul Rojak, saksi, Atip, Rosyid dan Enjun;
- Bahwa luas tanah mereka yang dijual masing-masing berapa, saksi tidak tahu persis dan mereka bertemu langsung urusannya dengan Bram Ketaren;
- Bahwa saksi mengetahui dan mengenal orang tua Tergugat, dan tanahnya tidak berada dilokasi objek sengketa tersebut, tetapi masih di belakang rumah bagian belakang sekitar 500meter dari objek sengketa;
- Bahwa bangunan warung yang ada didepan/pinggir jalan raya, dahulunya tidak ada dan tanahnya berasal dari tanah Rosyid dan Atip dan warung tersebut baru saksi lihat;
- Bahwa pada saat masa bapak Bram Ketaren tanah tersebut sudah dipagar tembok, tidak ditanami dan dibiarkan kosong;
- Bahwa pada saat terjadinya jual beli sekitar tahun 2015 dilakukan pengukuran;
- Bahwa pada saat ini tanah tersebut sudah tidak dikuasai oleh bapak Bram karena tanah tersebut telah dijual oleh bapak Bram kepada Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang jadi masalah saat ini yaitu tanah yang ada bangunan warung depan termasuk rumah bagian paling belakang;
- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa tersebut awalnya merupakan tanah dari beberapa warga termasuk tanah saksi sendiri, lalu karena ada orang yang butuh mau membeli tanah tersebut namanya bapak Bram Ketaren, sehingga saksi ditunjuk warga yang mau menjual tanahnya sebagai mediator dan disetujui oleh pak Bram;
- Bahwa Abdul Rozak/Rojak, Atip (menantunya Sartowi), tanah Sartowi, Endang, Rosyid dan Enjun yang juga menjual tanahnya pada saat itu;

Halaman 28 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



- Bahwa tanah Ayah Apip / Rosyid / Atip yang dibagikan depan dibeli dari ayah saksi, dari Ni Luh masuk persil 312, sedangkan persil atas nama Sartowi dan Widodo saksi tidak tahu persis nomornya;
- Bahwa saksi tidak mengenal H. Gantang, yang tidak lain adalah ayah dari Ni Luh;
- Bahwa ketika diperlihatkan didepan persidangan bukti surat tertanda T – 5 dan T – 13, saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Atip pada tahun 1993 menjual tanah kepada Widodo;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat dari bapak Bram Ketaren terdiri dari 7 nomer SPPT yaitu sebagai berikut:

1. No. 2397/95 an. Atip, luas 199 M2;
2. No. 2398/95 an. Atip, luas 787 M2;
3. No. 2396/95 an. Endang, luas 165 M2;
4. No. 0033/95 an. Rojak, luas 1868 M2;
5. No. 2400/95 an. Rosyid, luas 798 M2;
6. No. 2258/95 an. Atip/Sanudin, luas 813 M2;
7. No. 2397/95 an. Sopiani, luas 3736 M2;

sehingga jumlah luas tanah yang dibeli Penggugat dari Bram Ketaren = 8.366 M2;

- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah
 - Barat : tanah milik G. Sibarani;
 - Timur : tanah milik Pudir dan Wawan
 - Selatan : tanah Milik H. Mod;
 - Utara : jalan raya AMD (Abri Masuk Desa);
- Bahwa saksi ketika diperlihatkan didepan persidangan bukti surat tertanda T-3, saksi tidak mengetahuinya dan bukan tandatangan saksi yang berada didalamnya, begitu juga dengan bukti surat tertanda T-4 saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi dimintakan bantuan oleh bapak Bram Ketaren untuk mencari tanah warga yang akan dijual sekaligus diminta menjadi mediator saja, tetapi saksi tidak pernah tahu tentang tanah Ni Luh;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Halaman 29 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



4. Saksi Wawan S. Bin Somawijaya, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan Tergugat karena keduanya sebagai tetangga saksi di Desa Sukamulya;
- Bahwa saksi sebagai tukang ukur tanah pada waktu bapak Bram Ketaren membeli tanah milik warga Desa Sukamulya tersebut;
- Bahwa saksi menjadi tetangga Tergugat sudah sejak tahun 2015;
- Bahwa yang menunjuk saksi sebagai tukang ukur tanah waktu itu, penjual dan pembeli yaitu bapak Bram Ketaren dan warga desa pemilik tanah yang mau dijual kepada pak Bram;
- Bahwa saksi sejak tahun 1993 menjadi tukang ukur tanah, sampai sekarang, dimana saksi mempunyai alat ukurnya dan dipercaya oleh masyarakat serta diakui oleh Kepala Desa;
- Bahwa saksi juga mengukur tanah Penggugat yang dibeli dari bapak Bram Ketaren, yang berbatasan dengan tanah saksi;
- Bahwa yang menjabat Kepala Desa Sukamulya waktu itu pak Sudarwin;
- Bahwa sebagai tukang ukur, saksi sudah mengukur tanah kurang lebih sebanyak 40 (empat puluh) bidang dari depan kebelakang pemiliknya Atip, Abduk Rozak, Enjum, Atik, Rosyid, Sopiani, Ahmad;
- Bahwa satu hamparan lagi dijual kepada pak Supiani;
- Bahwa saksi mengetahui letak lokasi objek sengketa dalam perkara ini dan saksi hampir setiap hari melewati lokasi tanah tersebut;
- Bahwa terhadap bukti surat tertanda P – 6, P – 6a dan P – 6b, saksi tidak pernah melihat;
- Bahwa saksi mengenal M. Rozak, bahwa M. Rozak dengan Abdul Rozak adalah satu orang yang sama, waktu sebelum pergi haji nama ayah saksi M. Rozak, setelah pulang haji ganti nama Abdul Rozak;
- Bahwa tanah yang dibeli bapak Bram, asalnya dari bapak Rozak dan bapak Supiani tetapi luasnya masing-masing saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa orangtua saksi mendapat tanah tersebut asalnya dari negara pembagian jaman dulu bukan tanah bengkok ataupun dari nenek moyang;

Halaman 30 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



- Bahwa tanah tersebut dahulunya ditanami padi oleh orang tua saksi, begitu juga tanah bapak Supani;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut bukan diberi patok, tetapi dari pohon yang ditanam;
- Bahwa Tergugat yang menempati rumah bagian belakang di tanah tersebut;
- Bahwa cara saksi mengukur tanah menggunakan alat ukur Teodolif;
- Bahwa alat ukur tanah tersebut milik pak Sudarwin (mantan Kepala Desa Sukamulya sebelum pak Abdul Somad);
- Bahwa Pak Sudarwin diganti Abdul Somad sejak tahun 1995;
- Bahwa dasar kepemilikan tanah ayah saksi waktu itu atas dasar SPH (Surat Pelepasan Hak) hanya nomornya berapa saksi tidak tahu persis;
- Bahwa luas tanah ayah saksi seluruhnya 18.000 meter persegi berdasarkan SPH, saksi tahu hal tersebut dari cerita orangtua saksi sendiri;
- Bahwa Tanah yang luasnya 5000 meter dahulu sempat diduduki dan dikelola oleh pak Bram Ketaren;
- Bahwa sepengetahuan saksi, bapak Bram bukan orang Desa Sukamakmur;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat membeli tanah dari bapak Bram, yang mana bapak Bram membeli dari orangtua saksi;
- Bahwa Penggugat membayar tanah yang 5000 meter tersebut, Penggugat konfirmasi kepada orangtua saksi dan mendengar sendiri sebagai berikut Apakah benar tanah tersebut bapak Bram beli dari orangtua saksi;
- Bahwa transaksi jual beli tanah tersebut saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut saat ini milik Penggugat, dan saksi tidak mengetahui apakah ada keberatan dari Tergugat atau tidak, hanya saja pada saat itu ada alat berat;
- Bahwa Tergugat adalah warga Desa Sukamulya yang tinggalnya didalam tanah tersebut tetapi saksi tidak tahu persis apakah diatas tanah objek sengketa atau tidak;
- Bahwa saksi tinggal di desa tersebut sejak tahun 1992, dimana jarak rumah saksi dengan rumah Tergugat satu perbatasan sekitar 20 meter;
- Bahwa saksi bertetangga dengan Tergugat sejak tahun 2015;

Halaman 31 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



- Bahwa pada tahun 1995, saksi terakhir melakukan pengukuran tanah, kemudian diganti oleh Abd. Somad dan 8 tahun menjabat lalu diganti dengan Pudir;
- Bahwa saksi tidak mengetahui transaksi jual belinya tanah tersebut dan tidak pernah melihat bukti surat tertanda T-1;
- Bahwa saksi mengetahui dan mengenal orangtua Tergugat bernama H. Rahmat;
- Bahwa sepengetahuan saksi pada tahun 2007, orang tua Tergugat ada membeli tanah, tetapi saksi tidak tahu dan tidak menjadi petugas ukurnya waktu itu;
- Bahwa saksi pernah melihat dan bertemu langsung dengan bapak Bram Ketaren, yang ciri-cirinya kulit putih kekuningan, tampan berasal dari Manado;
- Bahwa pada tahun 1993, bapak Bram Ketaren membeli tanah anah tersebut yang mana umur beliau sekitar 35 tahun;
- Bahwa tanah yang ditempati Tergugat sekarang saksi tidak begitu paham riwayatnya;
- Bahwa luas tanah yang dibeli bapak Bram Ketaren dan dilakukan pengukuran oleh saksi, luasnya dari depan ke belakang 20 hektar, ada rumah ditengah tengah milik Atip;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat orang tua Tergugat menanam dan membersihkan tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi pada tahun 2015, ada alat berat yang didatangkan oleh bapak Bram untuk meratakan tanah di lokasi objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui, tanah Tergugat yang nomer 473 sudah dilakukan pengukuran atau belum;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat berupa:

1. T – 1 : Fotocopy Surat pernyataan jual beli tanah darat/ sawah sebelum diaktakan tertanggal 21 Desember 1993 antara Rosid Bin Sartowi dengan Widodo, sebidang tanah darat/sawah No.

Halaman 32 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



- C Desa: 466, persil 407 yang terletak di Kp. Aliwega, RT.02, RW.03, Desa Sukamulya, Kecamatan Jonggol, Kabupaten DT II Bogor, seluas 798 m2 (sesuai dengan asli);
2. T – 2 : Fotocopy Surat pernyataan jual beli tanah darat/ sawah sebelum diaktakan tertanggal 21 Desember 1993 antara Atib dengan Widodo, sebidang tanah darat/sawah No. C Desa: 466, persil 407 yang terletak di Kp. Aliwega, RT.02, RW.03, Desa Sukamulya, Kecamatan Jonggol, Kabupaten DT II Bogor, seluas 750 m2 (sesuai dengan asli);
 3. T – 3 : Fotocopy Surat pernyataan jual beli tanah darat/ sawah sementara sebelum di aktakan antara Apip (Penjual/Pihak ke I) dan Widodo (Pembeli/pihak ke II) tertanggal 9 September 1993 yang diketahui oleh Abdul Somad selaku Kepala Desa Sukamulya (sesuai dengan asli);
 4. T – 4 : Fotocopy Surat pernyataan dan serah terima asset pembelanjaan tanah-tanah di Desa Sukamulya Kec. Jonggol, DT.II Bogor dari Widodo (pihak I) kepada I Gede Jantang (pihak II) tertanggal 15 Mei 1996 (fotocopy dari fotocopy);
 5. T – 5 : Fotocopy Surat pernyataan jual beli tanah sebelum dibuatkan akta antara Niluh Asih kepada H. Rahmat seluas 8000 m2, persil No. 407 yang terletak di Blok Aliwega, RT.03/02, Desa Sukamulya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat tertanggal 10 September 2007 dan diketahui oleh Pudir Komara selaku Kepala Desa Sukamulya; (sesuai dengan asli);
 6. T – 6 : Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 667/ Sukamulya atas nama Rohmat, luas 473 m2, yang terletak di Desa Sukamulya, Kec. Sukamakmur, Kabupaten Bogor, letter C No.466, P.285, D.III (sesuai dengan asli);
 7. T – 7 : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Perkotaan tahun 2019 atas nama Rohmat H Rahmat, yang terletak di Kp. Aliwega, RT.05, RW.02, Desa Sukamulya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, luas 600 m2 (sesuai dengan asli);

Halaman 33 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



8. T – 8 : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Perkotaan tahun 2021 atas nama Rohmat, yang terletak di Kp. Aliwega, RT.05, RW.02, Desa Sukamulya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, luas 2.400 m2 (sesuai dengan asli);
9. T – 9 : Fotocopy Surat pernyataan yang dibuat oleh Kosih (ahli waris Rosid Bin Sartowi) tertanggal 26 Oktober 2021 yang menyatakan telah menjual tanah kepada Widodo dengan C No. 466, persil 407, SPPT No. 0122.0, luas 798 m2 yang terletak di Kp. Aliwega, RT.04, RW.02, Desa Sukamulya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor (sesuai dengan asli);
10. T – 10 : Fotocopy Surat pernyataan yang dibuat oleh Omi tertanggal 28 September 2021 yang menyatakan sebagai pemilik tanah darat beserta bangunan dengan C Desa No.466, persil 407 atas nama Sartowi, luas \pm 3000 m2 yang terletak di Kp. Aliwega, RT.05, RW.02, Desa Sukamulya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor dan tidak pernah menjual tanah kepada Bramta Jaya Ketaren, H. Sujai akan tetapi menukar tanah dan rumah kepada Abdul Somad pada tahun 1992 (sesuai dengan asli);
11. T – 11 : Fotocopy Surat pernyataan jual beli tanah darat sebelum di buat akta jual beli No. 593/VII/DS/2021 tertanggal 21 Juli 2021 antara Agus Salim (Pihak Kesatu/Penjual) dengan Rohmat (Pihak Kedua/Pembeli) luas 1.014 m2, persil 407 No. C Desa: 466 yang terletak di Kp. Aliwega, RT.05, RW.02, Desa Sukamulya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor (sesuai dengan asli);
12. T – 12 : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Perkotaan tahun 2018 tanggal 2 Januari 2018 atas nama Omi Bin Sartowi, yang terletak di Kp. Aliwega, RT.05, RW.02, Desa Sukamulya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, luas 813 m2 (sesuai dengan asli);

Halaman 34 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



13. T – 13 : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Perkotaan tahun 2018 tanggal 2 Januari 2018 atas nama Rosid Bin Sartowi yang terletak di Kp. Aliwega, RT.05, RW.02, Desa Sukamulya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, luas 798 m2 (sesuai dengan asli);
14. T – 14 : Fotocopy hasil cetak screenshot dari aplikasi google earth menggunakan handphone oppo F15 tentang keadaan tanah jaman dahulu;
15. T – 15 : Fotocopy hasil cetak screenshot dari aplikasi google earth menggunakan handphone oppo F15 tentang keadaan tanah;
16. T – 16 : Fotocopy hasil cetak screenshot dari aplikasi google earth menggunakan handphone oppo F15 tentang keadaan tanah;
17. T – 17 : Ditarik kembali oleh Tergugat dan tidak jadi diserahkan ke persidangan;
18. T – 18 : Fotocopy kwitansi pembayaran yang ditandatangani oleh Ibu Niluh tertanggal 7 September 2008 (sesuai dengan asli);
19. T – 19 : Fotocopy kwitansi pembayaran uang sejumlah Rp5.000.000,00 dari Ibu Eroh yang ditandatangani oleh Ibu Niluh tertanggal 7 September 2008 untuk pembayaran tanah di Blok Awilega, Desa Sukamulya, Kec. Sukamakmur, Kabupaten Bogor, (sesuai dengan asli);
20. T – 20 : Fotocopy kwitansi pembayaran uang sejumlah Rp35.000.000,00 yang ditandatangani oleh Ibu Niluh Nasih tertanggal 11 September 2008 untuk pembayaran tanah seluas \pm 5000 m2 di Blok Awilega, Desa Sukamulya (sesuai dengan asli);
21. T – 21 : Fotocopy kwitansi pembayaran uang sejumlah Rp10.000.000,00 yang ditandatangani oleh Ibu Niluh. N tertanggal 24 September 2008 untuk pembayaran pelunasan tanah \pm 5000 m2 (sesuai dengan asli);
22. T – 22 : Fotocopy Akta Jual Beli No....., tanggal, yang dibuat di hadapan Zainal Ashari,S.Sos., MM., PPAT, Sukamakmur-Bogor, yang menerangkan bahwa Niluh Nasih (Pihak Pertama)

Halaman 35 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



- telah menjual tanah kepada H. Rohmat Binti H. Rahmat (sesuai dengan asli);
23. T – 23 : Fotocopy Surat Keterangan tidak sengketa yang dibuat oleh Niluh Nasih tertanggal 18 Maret 2013 yang menerangkan sebagai pemilik tanah darat yang terletak di Blok Aliwega, Desa Sukamulya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, persil ..., kelas..., luas $\pm 3000\text{m}^2$ (sesuai dengan asli);
24. T – 24 : Fotocopy Surat persetujuan suami / isteri tertanggal 18 Maret 2013 yang dibuat oleh Sanwari Kosim yang menerangkan memberikan persetujuan kepada Niluh Nasih (isteri) untuk menjual sebidang tanah adat yang terletak di Blok Aliwega, Desa Sukamulya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, luas $\pm 3000\text{ m}^2$ (sesuai dengan asli);
25. T – 25 : Fotocopy Surat pernyataan tanda bukti musyawarah bersama tertanggal 20 Maret 2016 yang dibuat oleh Niluh Nasih (sesuai dengan asli);
26. T – 26 : Fotocopy Surat keterangan tidak sengketa yang dibuat oleh H. Rahmat bin Rainan yang menerangkan sebagai pemilik tanah darat/sawah yang terletak di Kampung Awileuga RT.03/02 KD, Desa Sukamulya, Kec. Sukamakmur, Kabupaten Bogor, SPPT No.6883.7 seluas 5.520 m^2 (sesuai dengan asli);
27. T – 27 : Fotocopy Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) yang dibuat oleh H. Rahmat Bin Rainan yang menyatakan telah menguasai sebidang tanah yang terletak di RT.03/02, Desa Sukamulya, Kec. Sukamakmur, Kabupaten Bogor, SPPT No.6883.7 seluas 5.520 m^2 (sesuai dengan asli);
28. T – 28 : Fotocopy Surat keterangan riwayat tanah No. 593/ /2008 , yang terletak di Blok Awileuga, Desa Sukamulya, Kec. Sukamakmur, Kabupaten Bogor, SPPT No.6883.7 seluas 5.520 m^2 atas nama H. Rahmat Bin Rainan (sesuai dengan asli);
29. T – 29 : Fotocopy Akta Jual Beli No. 2612/ 2008 tertanggal 24 September 2008 yang dibuat di hadapan Partono, S.H., PPAT, Cileungsi-Bogor, yang menerangkan bahwa H. Rahmat Bin

Halaman 36 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



Rainan (Pihak Pertama) telah menjual tanah kepada F. Hadi Sarjanto (Pihak Kedua) seluas 5.520 m², Kohir C/ SPPT.6883.7 yang terletak di Blok Awilega (sesuai dengan asli);

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat di persidangan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yang bernama Ajum Suryana Bin Samsar, yang telah menerangkan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengenal Tergugat sebagai tetangga dan dengan Penggugat sebagai mantan Kepala Desa Sukamulya, tetapi tidak ada hubungan saudara maupun pekerjaan juga tidak bekerja padanya;
- Bahwa saksi diajukan karena terkait dengan pembelian tanah Widodo;
- Bahwa saksi menjadi Ketua RT 01/06 di Kp. Tegalpanjang Desa Sukamulya Kecamatan Sukamakmur sudah lama sekali tahun 1988 sejak pak Abd. Somad menjadi Kades sampai sekarang, dulunya RT 01/02 sekarang menjadi RT 01/06;
- Bahwa rumah saksi tidak jauh dari kantor Desa Sukamulya sekitar 50 meter;
- Bahwa yang sudah pernah menjabat sebagai Kepala Desa Sukamulya adalah Sudarwin, Abdul Somad, Pudir, H. Entum dan Penggugat sejak tahun 2013 selama 5 tahun sampai tahun 2018;
- Bahwa Pengugat merupakan penduduk asli dan tinggal di Desa Sukamulya;
- Bahwa saksi menjabat sebagai Kepala Desa Sukamulya tahun 2007;
- Bahwa sepengetahuan saksi batas-batas tanah yang dibeli Atid adalah
 - Utara : jalan raya AMD;
 - Timur : tanah milik Wawan;
 - Barat : tanah milik Hadi;
 - Selatan : tanah milik Pudir;
- Bahwa saksi hanya sekedar mengetahui saja, bahwa tanah yang dibeli ada juga berasal dari Widodo, tetapi tidak mengetahui masalah pembayarannya;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah tersebut berasal dari Widodo karena waktu itu saksi yang nyamperin orang-orang yang sedang berkumpul di sekitar tempat tersebut dan saksi tanya;
- Bahwa yang berada di lokasi objek sengketa tersebut antara lain Agus Salim, Apip, Rosyid, Rojak dan Atik;
- Bahwa orang tua Tergugat H. Rahmat, tidak ada dilokasi objek sengketa;

Halaman 37 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



- Bahwa awalnya Widodo beli tanah dari 4 (empat) orang tersebut yaitu Apip, Rosyid, Rojak dan Atik sekitar tahun 1993 / 1994;
- Bahwa Tergugat membeli tanah tersebut dari bu Niluh pada tahun 2007 – 2008;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Tergugat membeli rumah belakang dari siapa;
- Bahwa seingat saksi sekitar tahun 1993-1994 tanah tersebut belum ada bangunan warungnya;
- Bahwa tanah yang dibeli orang tua Tergugat berasal dari ibu Niluh, baru dibangun warung dan dibuat jalan ke belakang;
- Bahwa dibagian belakang ada tanah milik bapak Bram Ketaren yang dekat dengan rumah Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat membeli tanah yang di bagian belakang;
- Bahwa jalan setapak yang sampai ke belakang, baru ada kurang lebih lima tahunan yang membuat Tergugat;
- Bahwa tanah bagian belakang asalnya dibeli dari bapak Bram Ketaren dan dijual kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengenal dengan bapak Bram Ketaren;
- Bahwa saksi tidak mengetahui asal usul tanah di sekitar objek sengketa, karena saksi berasal dari Desa Sukamakmur;
- Bahwa letak lokasi tanah objek sengketa tersebut ada di RT 04/02;
- Bahwa Widodo membeli tanah pada waktu itu untuk kepentingan bapak Gede Jantang (orang tua/ ayah dari ibu Ni luh);
- Bahwa tanah Widodo dibeli oleh bu Ni luh pada tahun 2007-2008;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan objek sengketa kurang lebih sekitar 400 meter;
- Bahwa ketika saksi diperlihatkan bukti surat tertanda T-14 didepan persidangan, saksi menerangkan bahwa benar dahulu ada bangunan warung tahun 2010 juga kebun di bagian depan, dan sekarang ada bangunan rumah di bagian belakang;
- Bahwa sekarang rumah Tergugat pindah ke belakang;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui dan tidak pernah melihat bukti surat yang diberi tanda T-16;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang dahulu bekas warung, sudah ada sertipikat sekitar 1 (satu) hektar;

Halaman 38 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



- Bahwa saksi tidak mengenal dengan ibu Ni luh;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah Tergugat yang ada di depan, dan sekarang yang ada warungnya;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui atau melihat surat dan akta jual beli tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui bu Ni luh pernah membawa surat tanah karena bu Ni luh adalah anak dari bapak Gede Jantang;
- Bahwa saksi mengetahui orang tua Tergugat bapak Rahmat membeli tanah bu Ni luh pada tahun 2000 dan setelah membeli saksi sering melihatnya;
- Bahwa saksi mengenal Widodo dan bu Ni luh sekitar tahun 1993 – 1994;
- Bahwa pada saat itu yang menjabat Kepala Desa adalah bapak Abdul Somad yang dipilih warga selama 8 (delapan) tahun bukan karena ditunjuk Bupati;
- Bahwa sepengetahuan saksi masalah Penggugat dan Tergugat adalah mengenai tanah Tergugat yang luasnya sekitar 2 (dua) hektar, yang awalnya tanah tersebut dari tanah Rosid, Atim, Apip dan Rojak, yang awalnya dahulu dibeli ole Widodo;
- Bahwa saksi hanya sekedar mengetahui saja bahwa ada transaksi jual beli namun saksi tidak menyaksikan adanya transaksi jual beli;
- Bahwa sepengetahuan saksi batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut:
 - Utara : jalan raya;
 - Selatan : tanah Pudin;
 - Timur : tanah Wawan;
 - Barat : tanah Rojak;
- Bahwa pada waktu jual beli tanah Widodo tersebut saksi masih sebagai warga biasa belum menjadi ketua RT;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk merealisasikan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2001 tertanggal 15 Nopember 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka Majelis Hakim bersama dengan para pihak telah melaksanakan Sidang Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 4 Februari 2022, yang pada pokoknya diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

Halaman 39 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



1. Bahwa, pemeriksaan setempat dihadiri oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Kuasanya, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Kuasanya, serta Bapak Agus Salim selaku perangkat Desa Sukamulya;
2. Bahwa menurut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi:
 - Bahwa benar lokasi tanah objek sengketa dalam perkara aquo terletak di Blok Aliwega, RT. 02, RW. 04, Desa Sukamulya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dengan luas \pm 19. 735 M2 dengan Persil Nomor: 312 atas nama Abdul Rojak, tetapi yang menjadi sengketa seluas sekitar 8000 M2 dengan menunjukkan batas-batas tanah sbb.:
 1. SPPT No. 2396/95 atas nama Endang/Enjun seluas 165 M2 dari ujung pagar besi sampai plang besi posisi/bentuk tanah agak miring dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : berbatasan jalan raya AMD;
 - Barat : berbatasan dengan tanah Sibarani;
 - Timur : berbatasan dengan tanah milik Udin;
 - Selatan : berbatasan dengan tanah kosong milik H. Emod;
 2. SPPT No. 2397/95 atas nama Atip seluas 199 M2, dengan batas-batasnya besi pagar batas No. 2396 sampai jalan setapak masuk sampai bangunan rumah Tergugat;
 3. SPPT No. 2398/95 atas nama Atip seluas 787 M2;
 4. SPPT No. 2399/95 atas nama Apip / H. Sanudin seluas 813 M2 dari batas tembok belakang sampai pohon;
 - Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut tahun 2015 seluas 19.000 (sembilan belas ribu) meter persegi, sedangkan yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* sekitar 8366 M2;
 - Bahwa saat ini kondisi tanah objek sengketa sudah beda yaitu sudah tidak ada pagar, tetapi ada bangunan rumah di depan dan ada rumah tengah belakang yang dulunya hanya rumput;
 - Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sudah lama tidak pernah meninjau atau melihat tanah tersebut;
 - Bahwa yang pertama kali dibangun rumah tengah belakang, Penggugat hanya tanya-tanya saja yang mana tanah punya

Halaman 40 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



Tergugat, kedua ada pemagaran yang ke -2, Penggugat menemui Aris katanya membeli tanah tersebut dari Tergugat;

- Bahwa yang memagari besi kawat adalah Tergugat diatas tanahnya ada pohon nangka, pisang, pohon akasia, singkong dan 2 bangunan rumah dibagian depan dan ditengah-tengah objek tanah sengketa dalam satu hamparan;
- Bahwa pada waktu Penggugat membeli tanah dihadirkan pemiliknya;
- Bahwa alas hak tanah tersebut berdasarkan SPH (Surat Pelepasan Hak), hanya ada pelimpahan tanah;

3. Bahwa menurut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi:

- Bahwa Tergugat mendapatkan tanah dari ayahnya H. Rahmat sejak tahun 2007/2008;
- Bahwa tahun 2010 Tergugat membangun rumah belakang;
- Bahwa sejak Tergugat menduduki tanah tersebut tidak ada orang lain yang bekeberatan;
- Bahwa tanah yang dibeli Tergugat dari Agus Salim tidak melalui H. Rahmat (ayah Tergugat);
- Bahwa tanah Tergugat yang luasnya 5000 M2 lebih, sudah dijual ke bapak Hadi dalam pagar besi dan yang luasnya 3000 M2 masih dikuasai oleh Tergugat yaitu dari batas pagar besi sampai rumah Tergugat di bagian belakang;
- Bahwa pada saat orang tua Tergugat masih hidup pernah memperlihatkan surat segel pemilik tanah yang luasnya 3000 M2 atas nama Apip yang diatasnya ada bangunan warung;
- Bahwa tanah yang luasnya 3000 M2 bukan warisan orangtua, tetapi Tergugat beli dari bapak Agus;
- Bahwa Tergugat tidak sependapat dengan Kuasa Penggugat, mengenai batas – batas tanah objek sengketa dalam perkara aquo tersebut di atas;

4. Bahwa menurut keterangan dari Agus Salim (perangkat desa):

- Bahwa semua tanah Penggugat yang luasnya 8000 M2 masuk wilayah Desa Sukamulya;
- Bahwa rumah bagian depan dibangun tahun 2021 untuk jualan klontong;

Halaman 41 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



- Bahwa rumah bagian belakang dibangun terlebih dulu dan ditempati Tergugat;
- Bahwa tanah seluas 1000 M2, diperbaiki jalan setapaknya menuju rumah belakang tahun 2020 diluar dari yang 3000 M yang dibeli dari Agus Salim;
- Bahwa dalam hal ini Agus Salim hanya tukar guling tahun 1994 dengan Apip (suami Omi);
- Bahwa di belakang tanah bapak Bram Ketaren, dibeli oleh Widodo luasnya saksi tidak tahu persis;
- Bahwa bapak Bram menjual tanah salah satunya kepada Penggugat, saksi mengetahui dari cerita Penggugat kepada saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi masing-masing telah menyerahkan kesimpulan secara tertulis pada tanggal 19 Mei 2022 dan seluruh kesimpulan tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak menyatakan bahwa mereka tidak akan mengajukan apa-apa lagi dalam perkara ini dan selanjutnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini, akan dianggap telah dicantumkan disini dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagaimana yang diuraikan dalam surat jawabannya yang intinya adalah sebagai berikut:

I. Gugatan Penggugat mengandung cacat formil (tidak memiliki dasar/kedudukan hukum yang sah) dan gugatan kabur/tidak cermat (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mendalilkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas bidang tanah objek perkara yang diakui sebagai milik Penggugat

Halaman 42 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah salah atau keliru pada letak lokasinya, luas tanahnya, maupun pada nomor girik dan persilnya, karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam posita maupun petitum gugatannya telah mendalilkan sebagai pemilik sebidang tanah yang beralamat di Blok Awilega, RT.02, RW.04, Desa Sukamulya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dengan luas ± 19.735 m² dengan persil Nomor 312 atas nama Abdul Rozak yang mana sebagian bidang tanahnya tersebut telah dikuasai oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi seluas ± 8.366 m², sedangkan berdasarkan faktanya tanah milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dahulu seluas hanya 8.000 m², yang terletak di Blok Awilega, RT.02, RW.04, Desa Sukamulya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat adalah berasal dari tanah warisan peninggalan orang tua Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang bernama Almarhum H. Rahmat yang dibeli pada 2007 dari Niluh Nasih berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tertanggal 10 September 2007 yang bidang tanahnya berada dalam Girik/Letter C Desa No.466 persil Nomor: 407 atas nama Sartowi, dan berdasarkan Akta Jual Beli No. 2612/2008 bidang tanah miliknya orang tua Tergugat tersebut telah dijual sebagian atau seluas ± 5.520 m² dan beralih kepemilikannya kepada Bapak F. Hadi Sarjanto sedangkan sisanya 2.480 m² sampai dengan saat ini adalah menjadi milik sahnya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, oleh karenanya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menilai gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidaklah cermat (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), Majelis Hakim berpendapat agar sebuah gugatan menjadi jelas dan bukan merupakan gugatan kabur, sebuah gugatan secara formil haruslah memiliki dalil yang jelas, terang dan tegas (*duidelijk*) yang mana dalam surat gugatan haruslah mencantumkan/menjelaskan dasar fakta (*fatelijk grond*) dan mencantumkan dasar hukum (*recht grond*) yang sinkron atau selaras dengan apa yang diminta dalam petitum gugatan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca gugatan *a quo* yang mana pokok gugatan adalah adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan dalam gugatan

Halaman 43 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



telah diuraikan dengan jelas dan terang mengenai peristiwa sebagai dasar fakta (*fatelijk grond*) dan dikaitkan dengan dasar hukum (*recht grond*) yang jelas;

Menimbang, bahwa materi pokok gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah tuntutan agar Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan mewajibkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian dan mengenai hal tersebut harus dibuktikan dengan alat bukti surat dan saksi, dan hal tersebut sudah memasuki materi pokok perkara bukan lagi hal yang sifatnya eksepsional, oleh karenanya tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut sehingga harus dinyatakan ditolak;

II. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*)

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mendalilkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana dalam posita gugatannya halaman 2 point 2 yang mendalilkan Penggugat memperoleh hak atas tanahnya dengan cara membeli dari Sdr. Bramta Jaya Ketaren, S.H. berdasarkan surat Jual Beli tanah tertanggal 4 Juni 2016 yang telah ditandatangani oleh sdr. Bramta Jaya Ketaren, S.H., bersama-sama dengan anaknya (ahli waris) dengan harga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), dst., maka seharusnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menarik sdr. Bramta Jaya Ketaren, S.H., dan siapapun pihak yang membantu atau mengambil keuntungan jual beli tersebut sebagai pihak dalam perkara khususnya berkedudukan sebagai Tergugat utama, karena menjadi penyebab kerugian langsung bagi diri Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, namun demikian faktanya Penggugat tidak melibatkan atau menarik sdr. Bramta Jaya Ketaren, S.H., maupun ahli warisnya dalam perkara gugatan perdata *a quo*, maka atas dasar tersebut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menilai bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam perkara ini kurang pihak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 457 K/Sip/1975 tanggal 18 Nopember 1975 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 305 K/SIP/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang mengatakan bahwa “adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara”;

Halaman 44 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 13 Desember 1958 Nomor 4/K/SIP/1958 juga menggariskan:

“Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak” dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 April 1997 Nomor 3909 K/Pdt.G/1994 menggariskan: “Adalah hak dari penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara”;

Menimbang, bahwa pendapat Mahkamah Agung tersebut sesuai dengan teori hukum acara perdata *“legitima persona standi in judicio”*, yang mempunyai makna siapa pun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak, baik selaku Penggugat maupun Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam hubungan ini jika Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memandang penting diikutsertakannya pihak lain yaitu Bramta Jaya Ketaren, S.H. dalam perkara *a quo* dalam upaya mempertahankan haknya, maka hal itu merupakan wewenang dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berkaitan dengan hal tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

III. Perbaiki gugatan Penggugat pada posita poin 1 tentang kedudukan hukum Penggugat (menambah bukti hak kepemilikan atas objek perkara) bertentangan dengan aturan hukum karena sama dengan merubah substansi gugatan, merubah keadaan dan merugikan Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mendalilkan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana dalam perubahan gugatannya, yaitu pada posita poin 1 dari yang semula termuat “bahwa kedudukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sebagai pemilik tanah yang terletak di Blok Aliwega, RT.02, RW.04, Desa Sukamulya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dengan luas ± 19. 735 M2 dengan Persil Nomor: 312 atas nama Abdul Rojak “diperbaiki menjadi “bahwa kedudukan Penggugat adalah sebagai pemilik tanah yang terletak di Blok Aliwega, RT.02, RW.04, Desa Sukamulya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dengan luas ±

Halaman 45 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



19. 735 M2 (sembilan belas ribu tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) yakni Persil Nomor 312 dengan Leter C 012 atas nama Abdul Rojak dan persil nomor 285 dengan letter C 466, atas nama Sartowi“, sehingga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menilai perubahan gugatan *a quo* tidak dapat dibenarkan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terkait eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa materi eksepsi ini juga sudah memasuki materi pokok perkara yang memerlukan pembuktian lebih lanjut sehingga harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut dan terkait keseluruhan eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa keseluruhan materi eksepsi tersebut sudah masuk dalam materi pokok perkara yang membutuhkan pembuktian dan akan diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara, sehingga eksepsi tersebut akan diperiksa lebih lanjut dalam proses persidangan sebagaimana ketentuan Pasal 136 HIR yang menyatakan eksepsi di luar eksepsi kewenangan Hakim haruslah dipertimbangkan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim menilai bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dinyatakan tidak beralasan hukum, sehingga haruslah ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya adalah mengenai tuntutan agar Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengklaim dan mendirikan bangunan di atas tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang terletak di Blok Aliwega, RT.02, RW.04, Desa Sukamulya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat sehingga menimbulkan kerugian materil maupun immateril bagi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan menuntut agar Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi membayarkan kerugian materil sebesar

Halaman 46 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan kerugian immateril sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya telah membantah dalil gugatan *a quo* dengan mengemukakan bahwa dasar perolehan dan bukti kepemilikan tanah milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi seluas 8000 m2 yang terletak di Blok Aliwega, RT.02, RW.04, Desa Sukamulya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat adalah berasal dari tanah warisan peninggalan orang tua Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang bernama H. Rahmat yang mana tanah tersebut dibeli dari Niluh Nasih berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tertanggal 10 September 2007;

Menimbang, bahwa menurut hukum acara perdata dikenal asas beban pembuktian yang seimbang, yaitu barangsiapa menyatakan mempunyai sesuatu hak, atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak atau adanya kejadian itu;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dibantah oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terlebih dahulu dibebani untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya sebagaimana maksud Pasal 1865 KUHPerdata Jo. Pasal 163 HIR/ 283 RBg dan sebaliknya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga akan membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa sebelum memeriksa materi pokok perkara maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan apakah gugatan yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah sepenuhnya memenuhi ketentuan formil sebagaimana syarat sahnya suatu gugatan;

Menimbang, bahwa dalam menyusun surat gugatan terdapat 3 (tiga) ketentuan/syarat formil yang harus dipenuhi yaitu:

1. Gugatan harus jelas, baik mengenai subyek, objek maupun posita dan petitumnya, misalnya alas hak Penggugat atau alasan hukum yang menjadi dasar gugatan, identitas Penggugat dan Tergugat serta objeknya



(Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 5 Juni 1975, Nomor 616 K/SIP/1973);

2. Gugatan harus lengkap, baik mengenai subyek, objek, posita dan petitumnya, artinya harus memuat secara lengkap fakta hukum yang menjadi dasar gugatan, serta konsekwensi logis dari fakta itu terhadap permintaan-permintaan Penggugat yang dimuat dalam petitum, jadi tidak ada yang terlewatkan, misalkan kurang pihak, kurang lengkap identitas subyek maupun objeknya, serta kurang lengkap mengenai petitumnya (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 28 Nopember 1956, Nomor 195 K/SIP/1955);
3. Gugatan harus sempurna, artinya selain memperhatikan syarat jelas dan lengkap, juga harus memperhatikan logika-logika hukum yang dapat menimbulkan konsekwensi, bahwa hal-hal tersebut harus diajukan dalam surat gugatan, misalnya untuk perkara perbuatan melawan hukum, harus ada petitum yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa konsekwensi dari tidak dipenuhinya salah satu syarat formil sebagaimana tersebut di atas maka terhadap gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat bertanda P.1 sampai dengan P.12C dan mengajukan 4 (empat) orang saksi yaitu: 1. Saksi H. Pudir Komara, 2. Saksi Ahmad Sukirman, 3. Saksi Supiani Bin Arman dan 4. Saksi Wawan S. Bin Sumawijaya, sedangkan untuk membuktikan dalil bantahan atau sangkalannya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat bertanda T.1 sampai dengan T.28 dan mengajukan 1 (satu) orang saksi yaitu saksi Ajum Suryana Bin Samsar;

Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi di persidangan, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat bukti yang ada relevansinya saja, sedangkan terhadap alat bukti yang tidak dipertimbangkan oleh karena sifatnya tidak memiliki relevansi dengan pokok perkara maka akan dikesampingkan (*vide* Putusan Mahkamah Agung RI No. 1087 K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa sesuai dengan pendapat dari Mahkamah Agung dalam Putusan No. 3609 K/Pdt/1985 bahwa fotocopy dari sebuah

Halaman 48 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



surat/dokumen yang tidak pernah dapat ditunjukkan aslinya, tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti surat menurut hukum acara perdata jadi harus dikesampingkan sebagai surat bukti;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca surat gugatan, jawaban, replik dan duplik yang diajukan kedua belah pihak serta membaca dan meneliti bukti surat yang diajukan oleh kedua pihak dan mendengarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak, oleh karena telah diakui atau tidak disangkal oleh para pihak maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal yang tidak disangkal tersebut dan menjadi dalil tetap dan fakta hukum pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa lokasi tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* terletak di Blok Aliwega, RT.02, RW.04, Desa Sukamulya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dengan luas \pm 8000 M2;
- Bahwa batas-batas obyek sengketa adalah:
 - Utara : berbatasan jalan raya AMD;
 - Barat : berbatasan dengan tanah Sibarani;
 - Timur : berbatasan dengan tanah milik Udin;
 - Selatan : berbatasan dengan tanah kosong milik H. Emod;
- Bahwa kondisi tanah objek sengketa adalah tanah darat dan tidak ada pagar tetapi ada ada bangunan rumah di bagian depan dan belakang yang merupakan milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa di dalam lokasi obyek sengketa tumbuh tanaman nangka, pisang, pohon akasia dan singkong;
- Bahwa pada tanggal 4 Juni 2016, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku pihak pembeli telah membeli dari pihak penjual yang bernama Bramta Jaya Ketaren, S.H., berupa sebidang tanah darat milik adat atas nama Abdul Rojak dengan luas tanah 19.735 m2 yang terdiri dari 11 (sebelas) bidang yang terletak di Blok Aliwega, RT.02, RW.04, Desa Sukamulya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan harga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual (*vide* bukti P-1);
- Bahwa pada tanggal 15 Mei 1996, Widodo (pihak pertama) telah menjual kepada I Gede Djantang (pihak kedua) berupa tanah darat/ sawah di Blok Awilega dan Blok Kp. Cikeruh, Desa Sukamulya, Kecamatan Jonggol,

Halaman 49 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



- Kabupaten DT II Bogor seluas 13 Ha (tiga belas hektar), dengan harga Rp78.000.000,00 (tujuh puluh delapan juta rupiah) (*vide* bukti T-4);
- Bahwa pada tanggal 10 September 2007, Niluh Nasih telah menjual tanah darat/ sawah milik adat, atas nama Widodo, letter C Desa No. 466, persil 407, Luas \pm 8.000 m² yang terletak di Kp. Awilega, RT.03/ 02, Desa Sukamulya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, dengan harga Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) kepada H. Rahmat (*vide* bukti T-5);
 - Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah No. 593/ / /2008 Sukamulya, 2008, yang dibuat oleh H. Entub Kurturi yang menerangkan bahwa tanah milik adat yang tercantum pada SPPT No. 6883.7, luas 5.520 m² yang terletak di Kp. Aliwega, RT.03, RW.02, Desa Sukamulya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor adalah atas nama H. Rahmat B. Rainan (*vide* bukti T.27);
 - Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No 2612/ 2008, pada hari Rabu, tanggal 24 September 2008, H. Rahmat Bin Rainan selaku Penjual, telah menjual Hak Milik atas sebidang tanah milik adat, Persil nomor.. Blok Awilega, Kohir Nomor C./SPPT.6883.7, seluas 5.520 m², dengan harga Rp27.600.000,00 (dua puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah) kepada F. Hadi Sarjanto (*vide* bukti T.28);
 - Bahwa sisa tanah seluas 2.480 m² sampai dengan saat ini masih dikuasai oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (*vide* bukti T-25, T-26, T-27, T-28);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan dan dikaitkan dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi serta dalil bantahan yang disampaikan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan petitum gugatan *a quo* maka terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai para pihak yang ada dalam gugatan *a quo* sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana gugatannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menguasai dan mendirikan

Halaman 50 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



bangunan di atas tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seluas 8.366 m² yang terletak di Blok Aliwega, RT.02, RW.04, Desa Sukamulya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sedangkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagaimana dalam Jawabannya mendalilkan bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memiliki tanah seluas ± 8.000 m² yang terletak di Kp. Awilega RT.03/02, Desa Sukamulya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor tersebut yang diperolehnya sebagai warisan peninggalan orang tua Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang bernama almarhum H. Rahmat Bin Rainan;

Menimbang, bahwa mengenai kepemilikan tanah seluas ± 8.000 m² yang diakui oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi diperolehnya dari warisan orangtuanya yang bernama H. Rahmat Bin Rainan tersebut Majelis Hakim telah membaca dan meneliti bukti surat yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi bertanda T-4, T-5, T-25, T-26, T-27 dan T-28, yang mana almarhum H. Rahmat Bin Rainan semasa hidupnya pada tanggal 10 September 2007 telah membeli tanah darat/sawah seluas ± 8.000 m² yang terletak di Kp. Awilega RT.03/ 02, Desa Sukamulya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, dengan harga Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) dari saudari Niluh Nasih, yang mana selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli No 2612 / 2008, pada hari Rabu tanggal 24 September 2008, H. Rahmat Bin Rainan (ic. Orang tua Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) selaku Penjual telah menjual Hak Milik atas sebidang tanah milik adat, persil nomor... Blok Awilega Kohir Nomor C./SPPT.6883.7, seluas 5.520 m², dengan harga Rp27.600.000,00 (dua puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah) kepada F. Hadi Sarjanto selaku pembeli (pihak ketiga), sehingga hanya sisa luas tanah ± 2.480 m² sampai dengan saat ini dikuasai oleh Rohmat (ic.Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi);

Menimbang, bahwa dengan adanya peralihan hak atas tanah milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi seluas 5.520 m², kepada F. Hadi Sarjanto (pihak ketiga) maka mempunyai akibat kepada pihak-pihak lain selain para pihak dalam perkara *a quo* sehingga berakibat pula terhadap seluruh peralihan hak atas tanah-tanah bangunan kepada pihak konsumen (pihak ketiga) yang mana sebagai pembeli yang baik yang tentunya harus dilindungi hak-haknya secara hukum;

Halaman 51 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena telah menguasai tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seluas seluas 8.366 m², namun berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat pada tanggal 4 Februari 2022, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengakui hanya menguasai tanah seluas ± 2.480 m² dari total tanah seluas ± 8.000 m², karena semasa hidupnya oleh H. Rahmat (orang tua Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) tanah seluas 5.520 m², telah dijual kepada F. Hadi Sarjanto, sehingga dengan dikuasainya tanah seluas 5.520 m² oleh pihak lain yang mana dalam gugatan *a quo* tanah tersebut diakui sebagai milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka pihak ketiga tersebut merupakan pihak yang terkait dengan obyek sengketa dan harus pula diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa agar gugatan yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat dipertimbangkan secara tuntas dan menyeluruh, maka dalam gugatan *a quo* haruslah disertakan atau ditarik pihak-pihak lain yang terkait dengan obyek sengketa yang terletak di Blok Aliwega, RT.02, RW.04, Desa Sukamulya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut pokok perkara dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sebagaimana telah disebutkan di atas;

Halaman 52 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



Menimbang, untuk menyingkat uraian putusan reconvensi ini maka hal-hal yang sudah dipertimbangkan pada pertimbangan konvensi dianggap pula sebagai pertimbangan reconvensi ini;

Menimbang, bahwa dalam gugatan reconvensinya Penggugat Reconvensi mendalilkan bahwa Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi sebagai pemilik sah atas sebidang tanah seluas ± 2.480 m² Girik/Letter C Desa No.466 persil Nomor: 407 atas nama Sartowi yang terletak di Blok Aliwega, RT.02, RW.04, Desa Sukamulya, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dan perbuatan Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi yang berusaha merebut dan menguasai bidang tanah milik Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi seluas ± 2.480 m² adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan dalam reconvensi, Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi mengajukan bukti-bukti yang diajukan dalam Konvensi sekaligus untuk pembuktian dalam Reconvensi demikian sebaliknya bukti-bukti oleh Penggugat dalam Konvensi sekaligus digunakan untuk membantah gugatan dalam reconvensi;

Menimbang, bahwa dalam gugatan reconvensi, dalil Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi bersifat *innerlijke samen hangen* atau memiliki keterkaitan sangat erat dengan dalil gugatan dan dalil jawaban dalam konvensi dan dalil Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi memiliki pertautan hubungan mengenai dasar hukum dan kejadian yang relevan antara gugatan konvensi dengan reconvensi;

Menimbang, bahwa dalil gugatan reconvensi bersifat *contrario*/bertolak belakang dengan dalil sangkalan Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi. Dengan adanya sifat *contrario* dan adanya relevansi dengan gugatan konvensi yang semuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim secara detail dalam pertimbangan dalam Konvensi, maka Majelis Hakim mengambil alih pula pertimbangan dalam Konvensi tersebut sebagai pertimbangan dalam Reconvensi;

Menimbang, bahwa dengan diambil alihnya pertimbangan dalam konvensi sebagai pertimbangan dalam reconvensi, maka putusan gugatan dalam reconvensi menjadi *assessor* dengan putusan dalam konvensi (gugatan

Halaman 53 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



asal), dengan demikian gugatan rekonsensi juga tidak akan dipertimbangkan lagi dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat, ketentuan Pasal 136 HIR, Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya dalam perkara ini sejumlah Rp1.455.000,00 (satu juta empat ratus lima puluh lima ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Senin, tanggal 13 Juni 2022, oleh kami, Christina Simanullang, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Yulinda Trimurti Asih Muryati, S.H., M.H. dan Siti Suryani Hasanah, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 16 Juni 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua

Halaman 54 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi



dengan didampingi oleh Hakim - Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Yuhdin Ni'mah, Bc.IP., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong dan dengan dihadiri Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Kuasanya serta Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Yulinda Trimurti Asih Muryati, S.H., M.H.

Christina Simanullang, S.H., M.H.

Siti Suryani Hasanah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Yuhdin Ni'mah, Bc.IP.

Perincian Biaya Perkara:

1. Biaya pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Biaya pemberkasan/ATK	Rp	75.000,00
3. Biaya panggilan	Rp	300.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp	20.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	Rp	1.000.000,00
6. PNBP PS	Rp	10.000,00
7. Biaya materai	Rp	10.000,00
8. <u>Biaya redaksi</u>	Rp	<u>10.000,00</u>

Jumlah Rp 1.455.000,00

(satu juta empat ratus lima puluh lima ribu rupiah).

Halaman 55 dari 55 Halaman, Putusan Perdata Gugatan Nomor 328/Pdt.G/2021/PN Cbi