



PUTUSAN

Nomor 309/Pdt.G/2020/PN Ckr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Iti Binti Sait, bertempat tinggal di Kp. Tembong Gunung Rt. 008 Rw. 004, Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, Sukamahi, Cikarang Pusat, Kab. Bekasi, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Dulnasir, SH., MH., Ruhiat, SH., MH., Candra Iswanto, S.H., M.H., Lisda Apriliani Sobirin, SH., MH., Lidia Romauli Mangunsong, SH. Dan Achmad Hagi Robby, SH., MH.**, Advokat yang berkantor di Jl. Letjen Basuki Rahmat No. 26 Sindangkasih - Purwakarta, berdasarkan surat kuasa khusus No. 02/SK.Pdt/PMH/DLN/XI/2020, tanggal, 24 November 2020, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

Lawan:

1. Presiden Direktur PT. Pembangunan Deltamas, tempat kedudukan Jalan Tol Jakarta - Cikampek, Km 37, Lemahabang Bekasi 17550 / Kawasan Industri Giic (greenland International Industrial Center) Kota Deltamas, Cikarang Pusat - Kabupaten Bekasi, Sukamahi, Cikarang Pusat, Kab. Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Tamtomo, S.H., dan Timi Nurjaman, S.H.**, Advokat-Advokat pada Kantor Advokat/ Pengacara "TAMTOMO, S.H. dan REKAN" beralamat di Jalan Raya Pangkal Perjuangan KM.2,5 By Pass, Kecamatan Karawang Barat, Kabupaten Karawang, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Desember 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang berdasarkan Nomor Register:

Halaman 1 dari 87 halaman Putusan Nomor 309/Pdt.G/2020/PN Ckr



1015/Leg.Srt.Kuasa Advokat/2020/PN.Ckr pada tanggal
23 Desember 2020 selanjutnya disebut sebagai
Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;

- 2. Direktur Utama PT. Logos Cikarang Logistics Park**, tempat kedudukan Jl. Greenland Boulevard Kav Bb/1 - Bc/1, Greenland International Center, Kota Deltamas, Cikarang West Java 17530 Indonesia, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, Sukamahi, Cikarang Pusat, Kab. Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Timur Sukirno, S.H., LL.M, Andi Yusuf Kadir S.H., LL.M, Brian Manuel S.H., LL.M, Bernard H. Irianto, S.H., Vebranto Yudo Kartiko, S.H., Luthfi Sahputra S.H., LL.M, Hadyu Ikrami S.H., LL.M, Arsa Mufti Yogyandi S.H., LL.M, Devina Ariany Sormin, S.H.**, Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor pada Kantor Hukum HHP Law Firm yang beralamat di Pacific Century Place, Level 35 Sudirman Central Business District Lot 10 Jalan Jendral Sudirman Kav. 52 – 53 Jakarta 12190 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Desember 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang berdasarkan Nomor Register: 20/Leg.Srt.Kuasa Advokat/2021/PN Ckr pada tanggal 6 Januari 2021 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II Konvensi;**

- 3. Bpk. H. Endah (pangilan Nama Anaknya)**, bertempat tinggal di Kp. Cicau Pln Rt. 004 Rw. 004, Desa Cicau, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, Cicau, Cikarang Pusat, Kab. Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Marihot Siahaan, SH., MH. dan Nandar Rusyandi, SH** advokat dari Kantor Hukum MS & Rekan yang beralamat Jl. Cawang Baru Utara Blok H/17, Jakarta Timur 13340 berdasarkan Kuasa Khusus tanggal 09 Februari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang berdasarkan Nomor Register: 459/Leg.Srt.Kuasa Advokat/2021/PN Ckr pada tanggal

Halaman 2 dari 87 halaman Putusan Nomor 309/Pdt.G/2020/PN Ckr



24 Maret 2021 selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I Konvensi/Penggugat II Rekonvensi**;

4. Bpk. Jasim Alm. (panggilan Nama Anaknya) Digantikan Oleh

Anaknya Bernama Jasim, bertempat tinggal di Kp. Tembong Gunung Rt. 008 Rw. 004, Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, Sukamahi, Cikarang Pusat, Kab. Bekasi, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat II Konvensi**;

5. Bpk. H. Amin Mulyadi, bertempat tinggal di Kp. Warung Kobak Rt.

002 Rw. 001, Desa Pasir Gombang, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, Pasir Gombang, Cikarang Utara, Kab. Bekasi, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat III Konvensi**;

6. Kepala Desa Sukamahi, tempat kedudukan Jl. Raya Sukamahi,

Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, Sukamahi, Cikarang Pusat, Kab. Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Tamtomo,S.H., dan Timi Nurjaman,S.H.**, Advokat-Advokat pada Kantor Advokat/Pengacara "TAMTOMO,S.H. dan REKAN" beralamat di Jalan Raya Pangkal Perjuangan KM.2,5 By Pass, Kecamatan Karawang Barat, Kabupaten Karawang, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Desember 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang berdasarkan Nomor Register: 452/Leg.Srt.Kuasa Advokat/2021/PN.Ckr pada tanggal 24 Maret 2021 selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat IV Konvensi**;

7. Ppat/camat Kecamatan Cikarang Pusat, tempat kedudukan Jl.

Raya Sukamahi Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, Sukamahi, Cikarang Pusat, Kab. Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Tamtomo,S.H., dan Timi Nurjaman,S.H.**, Advokat-Advokat pada Kantor Advokat/Pengacara "TAMTOMO,S.H. dan REKAN" beralamat di Jalan Raya Pangkal Perjuangan KM.2,5 By Pass, Kecamatan Karawang Barat, Kabupaten Karawang, dalam hal ini

Halaman 3 dari 87 halaman Putusan Nomor 309/Pdt.G/2020/PN Ckr



berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Desember 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang berdasarkan Nomor Register: 453/Leg.Srt.Kuasa Advokat/2021/PN.Ckr pada tanggal 24 Maret 2021 selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat V Konvensi**;

8. Kepala Kantor Pertanahan/agraria Dan Tata Ruang (atr) Kabupaten Bekasi, tempat kedudukan Jl. Daha Blok B 4 Lippo Cikarang Kabupaten Bekasi, Cibatu, Cikarang Selatan, Kab. Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Johan Siregar, S.ST**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, No. 1415-32.16/SK.MP.01.02/XII/202. tertanggal, 23 Desember 2020 yang selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat VI Konvensi**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Surat Gugatan tanggal 25 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 26 November 2020 dalam Register Nomor 309/Pdt.G/2020/PN Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah penduduk asli Kabupaten Bekasi, Pemegang KTP NIK : 3216204507340001, tinggal menetap di Kp. Tembung Gunung RT. 008 RW. 004, Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat (dahulu Kecamatan Cibarusah, dimekarkan menjadi Kecamatan Serang, dimekarkan lagi menjadi Kecamatan Cikarang Pusat), Kabupaten Bekasi.
2. Bahwa Penggugat disamping telah memiliki tanah yang dibangun rumah tempat tinggal yang sekarang ini ditempati, sebelum tahun 1970 telah pula memiliki sebidang tanah status milik adat berupa tanah sawah seluas 33.070 m2, posisi tanah memanjang dari arah Barat ke Timur, terletak di Kp. Cicau (berbatasan dengan tanah Desa Cicau), Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat (dahulu Kecamatan Cibarusah, dimekarkan menjadi Kecamatan Serang, dimekarkan lagi menjadi Kecamatan Cikarang Pusat),



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bekasi, sesuai buku letter C Desa Sukamahi, girik/SPOP No. 533, Persil No.74, kelas III, luas tercatat ± 5.000 m², atas nama NYI ITI, sebagaimana bukti Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah tahun 1970, yang diterbitkan oleh Kantor Iuran Pembangunan Daerah Kabupaten Bekasi tanggal 27-3-1970, dengan ciri batas :

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah desa Cicau
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Niban
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Impu, Sait
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Misem, Mait

3. Pada tahun 1989 dilakukan pemutihan data tanah, dimana objek tanah seluas 33.070 m², sesuai buku letter C Desa, girik/SPOP No. 533, Persil No.74, kelas III, luas tercatat ± 5.000 m², atas nama NYI ITI, sebagaimana bukti Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah tahun 1970 yang diterbitkan oleh Kantor Iuran Pembangunan Daerah Kabupaten Bekasi tanggal 27-5-1970, dilakukan pemutihan dan terjadi perubahan data sebagaimana bukti Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yang diterbitkan oleh Kantor Dinas Luar TK I IPEDA Bekasi tanggal 06 September 1989, Formulir Nomor 379/913 Tahun Pajak 1990, Data Subjek Pajak dan Wajib Pajak semula Nama NYI ITI menjadi Nama Iti Binti Sait, Data Objek Pajak dari semula letter C Desa, girik/SPOP No. 533, Persil No.74, blok 23, kelas III, luas tercatat ± 5.000 m², menjadi Objek Tanah Sawah, Letak objek Persil 2, Desa Sukamahi, Kecamatan Serang, Kabupaten Bekasi, Luas 9.000 m², Kelas 41 (objek tanah dan ciri-ciri batas masih tetap tidak ada perubahan).

4. Pada tahun 1990 terjadi pemekaran Kecamatan dari Kecamatan Induk Cibusah menjadi 2 kecamatan yaitu Kecamatan Cibusah dan kecamatan Serang, dimana objek tanah tersebut masuk kedalam wilayah Kecamatan Serang (Kecamatan Pemekaran), selanjutnya terjadi pemekaran kembali menjadi Kecamatan Cikarang Pusat dan sekarang ini objek tersebut masuk/berada dalam Kawasan Industri Deltamas.

5. Pada awal tahun 1995 terjadi pemutihan data tanah dan pengukuran secara akurat oleh Kantor Pertanahan Setempat. Berdasarkan SPPT Induk, dipecah menjadi 3 (tiga) nama yaitu :

1. SPPT No. 32.18.050.014.001-0149.0 / 95-01, atas Nama ITI Binti SAIT luas ± 10.255 . Setelah dilakukan pengukuran real oleh Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, sesuai Surat Ukur/Gambar Situasi No. 149, luas realnya menjadi 8.760 m². Dengan ciri batas :

Halaman 5 dari 87 halaman Putusan Nomor 309/Pdt.G/2020/PN Ckr

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah ECIN
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah NIBAN, ATIM
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah IMPU, NIMAH
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah DARIM

Posisi tanah terletak ditengah antara arah Timur dengan arah Barat

2. SPPT, atas nama ATIM bin SAIMIN (anak ITI SAIT), luas ± 12.495 m².

Setelah dilakukan pengukuran real oleh Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, sesuai Surat Ukur/Gambar Situasi No. 26, luas realnya menjadi 14.540 m². Dengan ciri batas :

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah ITI SAIT
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah NIBAN,
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah NIMAH, NISEM MAIT
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah NIBAN

Posisi tanah terletak diarah Timur.

3. SPPT, atas nama ECIN binti SAIMIN (anak ITI SAIT), luas ± 8.542 m².

Setelah dilakukan pengukuran real oleh Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, sesuai Surat Ukur/Gambar Situasi No. 150, luas realnya menjadi 9.770 m². dengan ciri batas :

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah desa CICAU
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah ITI SAIT
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah IMPU
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah ENYANG.

Posisi tanah terletak diarah Barat

Sehingga tanah sawah milik ITI binti SAIT yang telah mengalami perubahan data tersebut luas realnya/faktanya adalah $(8.760 \text{ m}^2 + 14.540 \text{ m}^2 + 9.770 \text{ m}^2) = 33.070 \text{ m}^2$.

6. Bahwa pertengahan tahun 1995, tanah seluas 33.070 m², milik Penggugat tersebut, oleh Penggugat sebagian dijual kepada :

1. Bpk. H. Endah seluas 5.670 m²,
2. Bpk. Jasim seluas 9.000 m²,

Tanah yang dijual terletak pada bagian Timur yang SPPTnya atas nama ATIM bin SAIMIN, luas 14.540 m², mengenai kekurangannya ditutupi dari tanah yang SPPT nya atas nama ITI binti SAIT.

3. Bpk. H. Amin seluas 10.225 m².

Tanah yang dijual terletak pada bagian Barat yang SPPTnya atas nama ECIN binti SAIMIN, luas 9.770 m², mengenai kekurangannya ditutupi dari tanah yang SPPT nya atas nama ITI binti SAIT.

Halaman 6 dari 87 halaman Putusan Nomor 309/Pdt.G/2020/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total luas tanah sawah yang telah dijual oleh Penggugat seluas 24.895 m², Sedangkan Sisa tanah yang belum terjual seluas 8.175 m², dengan ciri batas :

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah ECIN.
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah NIBAN, ATIM.
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah IMPU, NIMAH.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah DARIM.

7. Bahwa pada pertengahan tahun 1995, Turut Tergugat I telah membeli tanah sawah adat milik Penggugat, seluas 5.670 m², Turut Tergugat II telah membeli tanah sawah adat milik Penggugat, seluas 9.000 m², Turut Tergugat III telah membeli tanah sawah adat milik Penggugat, seluas 10.225 m². Dari Total tanah sawah adat milik Penggugat seluas 33.070 m², masih tersisa seluas 8.175 m².
8. Bahwa Tergugat I adalah pihak yang menguasai tanah sawah adat milik Penggugat seluas 8.175 m² (tanah sawah sisa) tanpa alas hak yang benar menurut hukum (tanpa adanya peralihan hak). Pada tahun 2004 Tergugat I mengambil alih secara paksa dengan menggunakan kekuatan aparat dan menggunakan alat berat berupa Eksavator dan Loader mengusir Penggarap tanah sawah adat milik Penggugat. Dan sekarang ini sebagiannya yaitu tanah seluas 4.000 m² (ukuran 50 m x 80 m) dikuasai oleh Tergugat II.
9. Bahwa Tergugat II adalah yang sekarang ini menguasai sebagian Tanah Adat sawah milik Penggugat seluas 4.000 m² (ukuran 50 m x 80 m) yang di atas tanah tersebut telah dibangun dan atau didirikan bangunan pergudangan dan logistik milik Tergugat II. Di mana atas penuturan dari pihak PT. LOGOS CIKARANG LOGISTICS PARK pada saat akan dilakukan Pemeriksaan Setempat / Discente yang kedua oleh pihak Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 27 Juli 2020 dalam Perkara No. 14/Pdt.G/2020/PN.Ckr, bahwa pihak PT. LOGOS CIKARANG LOGISTICS PARK menerangkan telah membeli lahan tersebut dari PT. Pembangunan Deltamas yang pada akhirnya acara Pemeriksaan Setempat tersebut tidak diberikan izin masuk oleh pihak PT. LOGOS CIKARANG LOGISTICS PARK ke area pembangunan Project PT. LOGOS CIKARANG LOGISTICS PARK.
10. Bahwa tanah sawah milik Penggugat yang oleh Penggugat telah dijual kepada :
 1. Bpk. H. Endah seluas 5.670 m²,
 2. Bpk Jasim seluas 9.000 m², dan

Halaman 7 dari 87 halaman Putusan Nomor 309/Pdt.G/2020/PN Ckr

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)



3. Bpk H. Amin seluas 10.225 m2.

Oleh yang bersangkutan telah dilakukan transaksi jual beli dengan pihak PT. PEMBANGUNAN DELTAMAS (Tergugat I). Terhadap tanah sawah milik Penggugat yang telah dijual oleh Penggugat kepada ketiga nama tersebut tidak dipersoalkan karena sudah bukan hak Penggugat lagi, namun terhadap tanah sisa milik Penggugat seluas 8.175 m2, belum pernah dilakukan transaksi jual beli dengan pihak lain maupun pelepasan hak untuk kepentingan swasta dengan pihak Tergugat I ataupun dengan Tergugat II. Itulah yang dituntut oleh Penggugat.

11. Bahwa Tanah Sawah Adat milik Penggugat seluas 33.070 m2 dari arah barat memanjang ke arah timur pada bagian tengahnya telah dibangun dinding beton pembatas oleh pihak Tergugat I dan atau oleh Tergugat II, di mana atas tanah sawah adat yang sebagian telah terjual masih tersisa yaitu seluas 8.175 m2, sebagiannya yaitu seluas 4.000 m2 (dengan ukuran 50 m x 80 m) masuk ke area Tergugat II dan yang sebagiannya lagi yaitu seluas 4.175 m2 yang berada di luar tembok pembatas masih dalam penguasaan Tergugat I.

12. Bahwa Turut Tergugat IV adalah Kepala Desa Sukamahi yang karena jabatannya, telah melakukan kesalahan dan kelalaian dalam menjalankan fungsi dan tugasnya yaitu telah menandatangani :

- Surat Pernyataan Menjual Tanggal 27 Nopember 1995 atas nama Iti Sait, Kikiti/Girik No. 375/913, Persil No. 2, luas 13.940 m2.
- Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor 30/594.4/PH/96 Tanggal 18 Januari 1996 dari Iti Sait kepada PT. Pura Delta Lestari seluas 13.940 m2 yang nyata-nyata Penggugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli dan atau pelepasan hak tanah untuk kepentingan swasta dengan pihak Tergugat. Dimana faktanya Penggugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli dan atau pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan swasta dengan pihak Tergugat.

13. Bahwa Turut Tergugat V adalah PPAT/Camat Kecamatan Cikarang Pusat yang karena jabatannya, telah melakukan kesalahan dan kelalaian dalam menjalankan fungsi dan tugasnya yaitu telah menandatangani :

- Surat Pernyataan Menjual Tanggal 27 Nopember 1995 atas nama Iti Sait, Kikiti/Girik No. 375/913, Persil No. 2, luas 13.940 m2.



- Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor 30/594.4/PH/96 Tanggal 18 Januari 1996 dari Iti Sait kepada PT. Pura Delta Lestari seluas 13.940 m2 yang nyata-nyata Penggugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli dan atau pelepasan hak tanah untuk kepentingan swasta dengan pihak Tergugat.
- 14. Bahwa Tergugat I telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum**, yaitu menguasai tanah sawah milik orang lain yaitu milik Penggugat semula seluas 8.175 m2 sekarang seluas 4.175 m2 tanpa alas hak yang benar menurut hukum (tanpa adanya peralihan hak). Sehingga perbuatan menguasai tanah sawah milik Penggugat seluas 8.175 m2 tanpa alas hak yang benar menurut hukum (tanpa adanya peralihan hak) selama 16 tahun yang telah dilakukan Tergugat I terhadap tanah objek aquo telah masuk kategori **Perbuatan Melawan Hukum** sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1365 KUHPdt. **Demikian pula** Tergugat II yaitu menguasai tanah sawah milik orang lain yaitu milik Penggugat seluas 4.000 m2 dari sebagian luas 8.175 m2
- 15. Bahwa Turut Tergugat VI adalah Pejabat Kantor Pertanahan/Agraria dan Tata Ruang (ATR) Kabupaten Bekasi yang telah lalai dan melakukan kesalahan dalam menjalankan fungsi dan tugasnya, yaitu telah melakukan pembiaran penguasaan lahan tanah yang sangat luas hingga berbentuk kawasan di mana dilakukan pembangunan gedung - gedung perkantoran dan perusahaan secara terbuka di ruang publik oleh PT. Pembangunan Deltamas selaku Tergugat I dengan ceroboh melakukan pengecekan dan pemeriksaan terkait pengalihan hak atas tanah tersebut dari warga di sekitar kawasan kepada PT. Pembangunan Deltamas.
- 16. Bahwa oleh karena tanah sawah milik Penggugat (tanah sisa semula seluas 8.175 m2 sekarang ini seluas 4.175 m2) berada dalam kawasan Deltamas dan dikuasai oleh Tergugat I dari semenjak tahun 2004 sampai dengan sekarang (2020) dan oleh Tergugat II seluas 4.000 m2 sebagian dari luas 8.175 m2, sementara hingga saat ini belum dilakukan transaksi jual beli dan atau pelepasan hak untuk kepentingan swasta dengan Tergugat I maupun dengan Tergugat II maka Penggugat menderita kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian moriil sebagai berikut :
 - a. Kerugian materiil yaitu :
 - 1. Penggugat kehilangan Hak atas tanah sawah seluas 8.175 m2, apabila tanah seluas 8.175 m2 dijual dengan harga sekarang taksiran Rp. 5.000.000/meter, maka Penggugat mengalami kerugian



materiil sebesar Rp. **40.875.000.000,-** (*empat puluh milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah*).

2. Penggugat kehilangan penghasilan panen padi selama 16 tahun dari tahun 2004 sampai dengan sekarang (2020), setiap tahunnya dari mengolah tanah sawah seluas 8.175 m² telah biasa ditanami padi selama 1 (satu) tahun 2 x (dua kali) masa panen, dalam sekali musim panennya menghasilkan 4 (empat) ton padi dengan harga jual padi Rp. 6.000.000,- per ton. Jadi penghasilan setiap tahunnya yaitu : 2 masa panen x 4 ton padi x Rp. 6.000.000, = Rp. 48.000.000,- (*empat puluh delapan juta rupiah*). Sehingga selama 16 tahun Penggugat kehilangan penghasilan dari panen padi dengan perincian : hasil panen Rp. 48.000.000, setiap tahunnya x 16 tahun, yaitu sebesar Rp. 768.000.000,- (*tujuh ratus enam puluh delapan juta rupiah*).

Jumlah kerugian materiil sebesar Rp. 40.875.000.000,- ditambah Rp. 768.000.000,- sama dengan Rp. 41.643.000.000,- (*empat puluh satu milyar enam ratus empat puluh tiga juta rupiah*).

- b. Kerugian moriil / Immateriil yaitu Penggugat terusik oleh perbuatan Tergugat menguasai tanah milik orang lain (milik Penggugat) tanpa hak yang bertentangan dengan hukum berakibat menimbulkan perasaan tidak tenang dan tidak nyaman serta sangat mengganggu fisik maupun psikis bagi Penggugat, kerugian moril tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi apabila diuangkan tidak kurang dari Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*).
17. Bahwa terhadap kerugian materiil dan kerugian moril / immateriil sejumlah tersebut diatas patut dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II, oleh karenanya Tergugat I dan Tergugat II patut dihukum untuk membayar kepada Penggugat secara Tanggung renteng.
18. Bahwa Penggugat mempunyai sangka yang beralasan terhadap itikad buruk Tergugat I, dimana setelah berhasil membuat (rekayasa/jual beli fiktif/pelepasan hak untuk kepentingan swasta) dengan menguasainya lahan berupa tanah sawah hak adat seluas 8.175 m² milik Penggugat, Tergugat I telah mengalihkan/menjual kepada Tergugat II dan demikian pula Tergugat I dipastikan akan mengalihkan, memindahkan dan atau mengasingkan objek tanah tersebut dengan cara menjual dan atau menyewakan kepada pihak lain (Perusahaan yang akan menempati lahan di kawasan Industri



Deltamas). Untuk itu Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Cikarang berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) Serta menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan tersebut terhadap objek tanah sawah hak adat seluas 8.175 m² milik Penggugat yang terletak di Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi dan sekarang ini sebagian luasnya yaitu 4.000 m² dengan ukuran (50 m x 80 m) telah berada dalam penguasaan Tergugat II telah didirikan bangunan pergudangan dan logistik, dan sebagiannya lagi yaitu seluas 4.175 m² diluar pagar beton pembatas telah masuk kedalam Kawasan Industri Kota Deltamas penguasaan Tergugat I, tanah sawah hak adat seluas 8.175 m² dengan ciri-ciri batas :

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah ECIN
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah NIBAN, ATIM
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah IMPU, NIMAH
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah DARIM

19. Bahwa Penggugat sangat khawatir yang cukup beralasan Tergugat I dan Tergugat II akan sengaja melalaikan dan tidak akan mematuhi putusan Pengadilan, maka wajar dan patut Penggugat menuntut uang paksa (dwangsom) setiap hari keterlambatan. Untuk itu Penggugat mohon agar Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap hari keterlambatan, apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai tidak melaksanakan putusan Pengadilan, terhitung semenjak putusan perkara aquo berkekuatan hukum tetap (inkracht).

20. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang kuat, maka cukup beralasan gugatan Penggugat dapat dikabulkan, serta Penggugat memohon agar putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan lebih dahulu (serta merta), walaupun ada upaya hukum verzet, banding, maupun kasasi.

21. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang kuat, maka cukup beralasan untuk dikabulkan.

22. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dapat dikabulkan, maka pihak Tergugat I dan Tergugat II patut dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Cikarang Cq. Majelis Hakim Perkara berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara serta memutuskan sebagai berikut :



1. Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah sawah milik adat seluas 8.175 m² yang berada dalam kawasan industri Kota Deltamas / Tergugat I dan Tergugat II.
3. Menyatakan **Tergugat I** dan Tergugat II **telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum**, yaitu telah menguasai tanah tanpa alas hak yang benar berupa tanah sawah milik adat seluas 8.175 m² milik Penggugat.
4. Menyatakan sah dan berharga terhadap sita jaminan atas sebidang tanah sawah hak adat seluas 8.175 m² (tanah sawah sisa) milik Penggugat yang dimohonkan tersebut, yang sekarang ini sebagiannya yaitu seluas 4.175 m² berada di dalam kawasan Industri Kota Deltamas dalam penguasaan Tergugat I dan sebagiannya lagi yaitu seluas 4.000 m² (dengan ukuran 50 m x 80 m) berada dalam penguasaan Tergugat II.
5. Menyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum :
 - Surat Pernyataan Menjual Tanggal 27 Nopember 1995 atas nama Iti Sait, Kikitor/Girik No. 375/913, Persil No. 2, luas 13.940 m².
 - Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor 30/594.4/PH/96 Tanggal 18 Januari 1996 dari Iti Sait kepada PT. Pura Delta Lestari seluas 13.940 m².
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun Tergugat I dan Tergugat II mengajukan upaya hukum Banding, Verzet, maupun Kasasi
7. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, untuk patuh dan mentaati isi putusan perkara aquo.
8. Menghukum **Tergugat I dan Tergugat II** secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat berupa :
 - a. Kerugian Materiil sebesar Rp. **41.643.000.000,-** (*empat puluh satu milyar enam ratus empat puluh tiga juta rupiah*)
 - b. Kerugian Imateriil sebesar Rp. **1.000.000.000,-** (*satu milyar rupiah*)
9. Menghukum **Tergugat I dan Tergugat II** secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (*satu juta rupiah*) perhari jika lalai dalam melaksanakan Putusan Pengadilan.
10. Menghukum **Tergugat I dan Tergugat II** secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul akibat perkara aquo, sesuai peraturan yang berlaku



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi, Turut Tergugat I Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, Turut Tergugat IV Konvensi, Turut Tergugat V Konvensi dan Turut Tergugat VI Konvensi masing-masing telah menghadap kuasanya tersebut ke persidangan sedangkan Turut Tergugat II Konvensi, dan Turut Tergugat III Konvensi, tidak pernah hadir dan tidak mengirimkan kuasanya yang sah untuk hadir dalam persidangan;

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 Agus Soetrisno, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cikarang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Februari 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Turut Tergugat IV Konvensi dan Turut Tergugat V Konvensi menyampaikan jawaban tertulis di persidangan tanggal 24 Maret 2021 sekaligus mengajukan Gugatan Rekonvensi, pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM KONPENSI :

A. DALAM EKSEPSI:

1. Gugatan Penggugat obscure libel:

- Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya posita point 8 (delapan) mengklaim Tergugat I telah menguasai tanah seluas 8.17 M2 dan sekarang sebagiannya yaitu tanah seluas 4000 M2 dikuasai oleh Tergugat II dimana menurut Penggugat sesuai dalil gugatan posita point 9 (Sembilan) Tergugat II memperoleh tanah tersebut adalah dengan cara membeli dari Tergugat I, namun Penggugat tidak menyebutkan tanah yang ciri-ciri fisik tanah baik yang dikuasai oleh Tergugat I maupun Tergugat II terutama letak dan batas-batasnya;
- Bahwa batas-batas tanah yang disebut oleh Penggugat pada dalil gugatan posita point 6 (enam) adalah batas-batas untuk tanah



seluas 8.175 M2 (delapan ribu seratus tujuh puluh lima meter persegi) sedangkan Penggugat tidak merinci tanah yang mana yang dikuasai oleh Tergugat I dan tanah yang mana yang dikuasai oleh Tergugat II;

- Bahwa selain itu Penggugat dalam dalil gugatannya posita point 14 (empat belas) mengklaim bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai tanah seluas 8.175 M2 namun dalam petitumnya meminta agar dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum surat Surat Pernyataan Menjual dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak untuk tanah seluas 13.940 m2;
- Bahwa lebih lanjut surat Penggugat dalam surat gugatannya mengklaim bahwa Tergugat II memperoleh tanah seluas 4000 M2 dari pembelian dengan Tergugat I namun Akta jual belinya tidak diungkit oleh Penggugat dalam surat gugatannya;
- Bahwa oleh karena itu maka jelas gugatan Penggugat tidak mengandung azas jelas dan tegas sehingga demi hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

- Bahwa sebagaimana terurai diatas, Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Tergugat II memperoleh tanah seluas 4000 M2 dengan cara membeli dari Tergugat I sehingga seharusnya PPAT yang membuat akta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II wajib ditarik sebagai subyek dalam gugatan Penggugat;
- Bahwa selain itu Penggugat juga telah menyembunyikan fakta yang semula diakui oleh Penggugat sesuai dalil surat gugatannya yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang dalam perkara nomor : 14/Pdt.G/2020/PN.Ckr, pada halaman 5 (lima) posita point 10 (sepuluh) dan 11 (sebelas), pada intinya mengklaim bahwa telah terjadi jual beli atas tanah yang terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 8/ Desa Sukamahi kepada orang yang bernama Hidayat dan tanah yang terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Sukamahi kepada orang yang



bernama Suhaimi yang kemudian baik Hidayat maupun Suhaimi menjual tanah – tanah tersebut kepada Tergugat I;

- Bahwa oleh karena jelas terdapat kenyataan hukum yang menurut Penggugat perolehan Tergugat I atas tanah seluas 4.175 M2 yang diklaim sebagai milik Penggugat adalah pembelian dari Hidayat pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 8/ Desa Sukamahi dan Suhaimi pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Sukamahi namun fakta tersebut tidak lagi diungkapkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya in casu;
- Bahwa oleh karena itu maka seharusnya Penggugat menarik Hidayat dan Suhaimi sebagai subyek dalam gugatannya;
- Bahwa oleh karena itu Gugatan Penggugat tidak lengkap dalam menarik subyek gugatannya (Plurium Litis Consortium) sehingga demi hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk veerklaard);

Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, maka adalah patut menurut hukum jika Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan dengan amar menyatakan Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Veerklaard) ;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa segala yang terurai pada bagian eksepsi diatas mohon dianggap sebagai bagian yang tak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal – hal yang diakui dan untuk itu akan dinyatakan dalam jawaban ini;
3. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat posita point 14 (empat belas) yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat I menguasai tanah milik Penggugat seluas 4.175 M2 dan Tergugat II menguasai tanah milik Penggugat seluas 4.000 M2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa tanah Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat I bukan seluas 8.175 M2 melainkan seluas 13.940 M2 atas dasar Surat Pernyataan Pelapasan Hak atas tanah untuk kepentingan swasta Nomor 30/594.4/PH/96 tanggal 18 Januari 1996 dan seluas 5.940 M2 atas dasar Surat Pernyataan Pelapasan Hak atas tanah untuk kepentingan swasta Nomor 2550/594.4/PH/95 Tahun 1995;
5. Bahwa pelepasan hak atas tanah kepada Tergugat I tersebut dilakukan oleh Penggugat secara sukarela tanpa tekanan ataupun paksaan dari pihak lain dengan harga yang disepakati dan uangnya telah diterima secara tunai oleh Penggugat;
6. Bahwa oleh karena itu maka dalil Penggugat yang menyatakan bahwa penguasaan Tergugat I atas tanah adalah merupakan perbuatan melawan hukum jelas tidak didukung oleh fakta hukum yang sah sehingga demi hukum harus ditolak;
7. Bahwa demikian pula penguasaan Tergugat II atas sebagian dari tanah yang dibebaskan haknya oleh Tergugat I yaitu seluas 4.000 M2 adalah dilandasi oleh alas hukum yang sah yaitu dari jual beli dengan Tergugat I selaku pemegang hak yang sah;
8. Bahwa oleh karena itu pula maka tindakan Turut Tergugat IV yang telah menandatangani Surat Pernyataan Menjual tanggal 27 Nopember 1995 dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan swasta Nomor 30/594.4/PH/96 tanggal 18 Januari 1986 jelas sah menurut hukum karena dilakukan sesuai ketentuan hukum;
9. Bahwa demikian pula tindakan Turut Tergugat V yang telah menerbitkan dan menandatangani Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan swasta Nomor 30/594.4/PH/96 tanggal 18 Januari 1986 adalah sesuai dengan Tugas pokok dan fungsinya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
10. Bahwa oleh karena penguasaan Tergugat atas tanah milik Penggugat seluas seluas 13.940 M2 dan seluas 5.940 M2 dilandasi oleh alas hukum yang sah, maka gugatan Penggugat harus ditolak;
11. Bahwa karena gugatan penggugat ditolak maka tuntutan ganti rugi dan dwangsoom serta permintaan sita jaminan juga wajib ditolak;

II. DALAM REKONPENSI :

Halaman 16 dari 87 halaman Putusan Nomor 309/Pdt.G/2020/PN Ckr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa berkenankan dengan ini Tergugat I mengajukan gugatan balik (rekonpensi);
2. Bahwa oleh karena itu maka pada bagian ini Tergugat I menjadi Penggugat Rekonpensi sedangkan Penggugat disebut Tergugat Rekonpensi ;
3. Bahwa segala yang terurai pada bagian eksepsi dan pokok perkara mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini ;
4. Bahwa sebagaimana telah terurai diatas pada Tahun 1996 Tergugat Rekonpensi/ Penggugat telah melepaskan hak atas tanah hak miliknya seluas 13.940 M2 dan pada Tahun 1995 melepaskan haknya lagi atas tanah seluas 5.940 M2;
5. Bahwa pelepasan hak atas tanah yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi kepada Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi dilakukan secara sukarela dihadapan Camat Kecamatan Serang sebagaimana Surat Pernyataan Pelapasan Hak atas tanah untuk kepentingan swasta Nomor 30/594.4/PH/96 tanggal 18 Januari 1996 dan Nomor 2550/594.4/PH/05 Tahun 1995;
6. Bahwa oleh karena itu pelepasan hak atas tanah – tanah tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tanah tersebut adalah sah menjadi hak milik Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi;
7. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensia/ Penggugat Konpensi yang mengajukan gugatan terhadap Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi atas tanah seluas seluas 8.175 M2 seolah-olah tanah hak miliknya belum pernah dipindah hakkan padahal faktanya Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi telah melepaskan hak atas tanahnya kepada Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi jelas telah mendeskreditkan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi dalam tata pergaulan baik dalam lingkungan sesama pengusaha maupun dalam lingkungan konsumen;
8. Bahwa oleh karena itu jelas Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi yang secara imateriil adalah turunnya nilai harkat dan martabat serta kedudukan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi dalam

Halaman 17 dari 87 halaman Putusan Nomor 309/Pdt.G/2020/PN Ckr



pergaulan di masyarakat yang untuk itu adalah patut dinilai sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

9. Bahwa kerugian Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi tersebut diatas adalah menjadi tanggung jawab Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi secara tunai dan seketika putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan;
10. Bahwa untuk menjamin Tergugat Rekonpensi melaksanakan kewajibannya membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi, adalah patut bagi Majelis Hakim In casu untuk memerintahkan kepada Jurusita/Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cikarang guna meletakkan sita jamiman atas harta kekayaan Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi yang akan ditunjuk oleh Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi dalam permohonan tersendiri namun merupakan satu kesatuan dengan gugatan rekonpensi ini;
11. Bahwa oleh karena gugatan rekonpensi ini didukung oleh alat bukti yang sah, maka beralasan hukum bagi Pengadilan Negeri Cikarang untuk menjatuhkan putusan yang amarnya dapat dilasanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun peninjauan kembali;

III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Bahwa oleh karena Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi sebagai pihak yang kalah maka adalah patut dihukum membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Berdasarkan seluruh uraian fakta dan penerapan hukum diatas, Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V dalam Konpensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI

I. DALAM KONPENSI :

Dalam Eksepsi :



- Menerima eksepsi dari Tergugat I serta Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Veerklaard);

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

II. DALAM REKONPENSI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Cikarang atas harta kekayaan milik Tergugat Rekonpensi, baik berupa sebidang tanah dan atau sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah serta harta bergerak lainnya;
- Menyatakan sah menurut hukum pelepasan hak yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi atas tanah seluas 5.940 M2 dan seluas 13.940 M2
- Menyatakan sah menurut hukum Surat Pernyataan Pelapasan Hak atas tanah untuk kepentingan swasta Nomor 2550/594.4/PH/95 Tahun 1995 dan Nomor 30/594.4/PH/96 tanggal 18 Januari 1996;
- Menyatakan sah menurut hukum kepemilikan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi atas tanah
Menyatakan sah menurut hukum kepemilikan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi atas tanah seluas 5.940 M2 dan seluas 13.940 M2 berdasarkan Surat Pernyataan Pelapasan Hak atas tanah untuk kepentingan swasta Nomor 2550/594.4/PH/95 Tahun 1995 dan Nomor 30/594.4/PH/96 tanggal 18 Januari 1996;
- Menyatakan Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi;

Halaman 19 dari 87 halaman Putusan Nomor 309/Pdt.G/2020/PN Ckr



- Menghukum Tergugat
Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar ganti rugi imateriil kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) secara tunai dan seketika putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan;
- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali ataupun perlawanan ;

III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi menyampaikan jawaban tertulis di persidangan tanggal 24 Maret 2021, pada pokoknya sebagai berikut:

LATAR BELAKANG PERKARA

Perkenankanlah kami menguraikan latar belakang perkara ini untuk membantu Majelis Hakim yang terhormat memperoleh gambaran penuh terhadap fakta-fakta dalam perkara ini.

1. Pertama-tama, perlu kami lakukan klarifikasi terkait **kedudukan dari Tergugat II dalam perkara ini, yakni PT Logos Indonesia Deltamas One**, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Indonesia dengan kedudukan hukum di Kota Administrasi Jakarta Selatan, **bukan PT Logos Cikarang Logistics Park**, yang berdomisili hukum di Jl. Greenland Boulevard Kav BB/1 - BC/1, Greenland International Center, Kota Deltamas, Cikarang, sebagaimana tercantum dalam Gugatan. **Perlu Tergugat II sampaikan bahwa Logos Cikarang Logistics Park adalah nama proyek usaha dari Tergugat II dan tidak terdapat badan hukum yang bernama PT Logos Cikarang Logistics Park sebagaimana didalihkan Penggugat.**
2. Terlepas dari kesalahan Gugatan tersebut, Tergugat II berkepentingan untuk melindungi kepentingan hukumnya (*in casu* selaku pemilik Logos Cikarang Logistics Park) dalam perkara ini, serta mengingat Tergugat II juga telah secara resmi menerima Relas Panggilan Sidang Nomor



309/Pdt.G/2020/PN Ckr tanggal 14 Desember 2020 yang ditujukan kepada Direktur Utama PT Logos Cikarang Logistic Park dari Pengadilan Negeri Cikarang.

3. Untuk menjalankan kegiatan usahanya, **Tergugat II telah melakukan pembelian tanah dengan alas hak Hak Guna Bangunan ("HGB") seluas kurang lebih 232.000 m² secara sah dari PT Greenland Utama Development di Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang, Kabupaten Bekasi**, dengan rincian sebagai berikut:

- (i). HGB No. 1874, dengan luas 2.310 m²;
- (ii). HGB No. 1875, dengan luas 266 m²;
- (iii). HGB No. 1876, dengan luas 27.715 m²;
- (iv). HGB No. 1878, dengan luas 656 m²;
- (v). HGB No. 1881, dengan luas 12.341 m²;
- (vi). HGB No. 1884, dengan luas 175.811 m²;
- (vii). HGB No. 2000, dengan luas 2.758 m²;
- (viii). HGB No. 2001, dengan luas 2.869 m²; dan
- (ix). HGB No. 2059, dengan luas 7.274 m².

untuk selanjutnya disebut sebagai ("**Tanah HGB Tergugat II**"), yang mana **seluruh HGB dalam Tanah HGB Tergugat II tersebut secara sah telah terdaftar atas nama Tergugat II** (PT Logos Indonesia Deltamas One).

4. Transaksi jual beli atas Tanah HGB Tergugat II didasari oleh Akta Jual Beli ("**AJB**") sebagai berikut:

No.	No. HGB	Keterangan Akta
	HGB No. 1874	Akta Jual Beli No. 421/2018 tanggal 11 Oktober 2018, antara PT Greenland Utama Development dengan PT Logos Indonesia Deltamas One, dibuat di hadapan Priyatno, S.H., M.Kn, PPAT
	HGB No. 1875	Akta Jual Beli No. 422/2018 tanggal 11 Oktober 2018, antara PT Greenland Utama Development dengan PT Logos Indonesia Deltamas One, dibuat di hadapan Priyatno, S.H., M.Kn, PPAT
	HGB No. 1876	Akta Jual Beli No. 423/2018 tanggal 11 Oktober



		2018, antara PT Greenland Utama Development dengan PT Logos Indonesia Deltamas One, dibuat di hadapan Priyatno, S.H., M.Kn, PPAT
	HGB No. 1878	Akta Jual Beli No. 424/2018 tanggal 11 Oktober 2018, antara PT Greenland Utama Development dengan PT Logos Indonesia Deltamas One, dibuat di hadapan Priyatno, S.H., M.Kn, PPAT
	HGB No. 1881	Akta Jual Beli No. 425/2018 tanggal 11 Oktober 2018, antara PT Greenland Utama Development dengan PT Logos Indonesia Deltamas One, dibuat di hadapan Priyatno, S.H., M.Kn, PPAT
	HGB No. 1884	Akta Jual Beli No. 779/2019 tanggal 12 Juli 2019, antara PT Greenland Utama Development dengan PT Logos Indonesia Deltamas One, dibuat di hadapan Priyatno, S.H., M.Kn, PPAT
	HGB No. 2000	Akta Jual Beli No. 426/2018 tanggal 11 Oktober 2018, antara PT Greenland Utama Development dengan PT Logos Indonesia Deltamas One, dibuat di hadapan Priyatno, S.H., M.Kn, PPAT
	HGB No. 2001	Akta Jual Beli No. 427/2018 tanggal 11 Oktober 2018, antara PT Greenland Utama Development dengan PT Logos Indonesia Deltamas One, dibuat di hadapan Priyatno, S.H., M.Kn, PPAT
	HGB No. 2059	Akta Jual Beli No. 428/2018 tanggal 11 Oktober 2018, antara PT Greenland Utama Development dengan PT Logos Indonesia Deltamas One, dibuat di hadapan Priyatno, S.H., M.Kn, PPAT

5. Penguasaan dan kepemilikan Tanah HGB Tergugat II (termasuk di dalamnya bidang tanah yang oleh Tergugat II telah didirikan Logos Cikarang Logistics Park) melalui **jual beli antara Tergugat II dengan PT**



Greenland Utama Development dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan dan Tergugat II telah terdaftar sebagai pemegang yang sah atas HGB dari Tanah HGB Tergugat II. Bahkan, sebelum dilakukannya pengalihan hak atas HGB tersebut, telah dikeluarkan persetujuan atas permohonan PT Greenland Utama Development untuk mengalihkan hak atas tanah HGB kepada Tergugat II, yakni melalui Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat No. 62/p-32/X/2018 tanggal 2 Oktober 2018.

6. Penggugat secara salah telah menuduh Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah Penggugat dengan luas keseluruhan 8.175 m². Dimana secara khusus Penggugat mendalihkan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah "menguasai tanah sawah milik orang lain yaitu milik Penggugat seluas 4.000 m²".
7. Tergugat II melalui Eksepsi dan Jawaban Tergugat II dengan ini menolak seluruh tuduhan Penggugat.

DALAM EKSEPSI

8. Gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima berdasarkan alasan-alasan berikut.

A GUGATAN DITUJUKAN KE PIHAK YANG SALAH (*ERROR IN PERSONA*) KARENA DITUJUKAN KEPADA DIREKTUR UTAMA PT LOGOS CIKARANG LOGISTICS PARK

9. Gugatan mengandung cacat hukum *error in persona* karena Penggugat telah keliru mencantumkan **Direktur Utama PT Logos Cikarang Logistics Park** sebagai Tergugat II dalam perkara ini.
10. Nama perusahaan yang menerima relaas panggilan sidang adalah PT Logos Indonesia Deltamas One, yaitu perusahaan yang telah terdaftar dalam sistem AHU Kemenkumham RI, sebagaimana Akta Pendirian Perseroan Terbatas Logos Indonesia Deltamas One Nomor 3 tanggal 4 Mei 2018, dibuat di hadapan Notaris Mina Ng, S.H., M.Kn dan disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI melalui Keputusan Nomor AHU-0023664.AH.01.01.TAHUN 2018 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT Logos Indonesia Deltamas One tanggal 4 Mei 2018, bukan PT Logos Cikarang Logistics Park sebagaimana yang dicantumkan Penggugat sebagai Tergugat II.



11. Penamaan Tergugat II secara salah tidak dapat dipandang hanya sebagai kekeliruan atau kesalahan penulisan kecil, tidak berarti, ataupun kesalahan pengetikan. Kesalahan penamaan tersebut mengakibatkan Gugatan menyimpang karena mengubah identitas dan menimbulkan ketidakpastian mengenai pihak yang berperkara, apakah gugatan ditujukan kepada PT Logos Indonesia Deltamas One atau PT Logos Cikarang Logistics Park. Hal ini menandakan cacat hukum *error in persona* formil dan selayaknya Gugatan ditolak sebagaimana pendapat ahli hukum dan putusan pengadilan berikut:

- M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku “*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*”, cetakan ketiga, tahun 2008, halaman 54

“Kekeliruan penulisan atau penyebutan nama yang sangat serius menyimpang dari yang semestinya sehingga benar-benar mengubah identitas, dianggap melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan cacat formil. Dalam hal yang seperti ini, timbul ketidakpastian mengenai orang atau pihak yang berperkara, sehingga cukup dasar alasan untuk menyatakan gugatan error in persona atau obscur libel, dalam arti orang yang digugat kabur atau tidak jelas. Oleh karena itu, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.”

Sama halnya dengan penulisan nama orang, penulisan korporasi atau badan hukum (legal entity), harus lengkap dan jelas sesuai dengan nama yang sesungguhnya berdasarkan:

Nama yang disebut dalam anggaran dasar atau yang tercantum pada papan nama maupun yang tertulis pada surat-surat resmi perusahaan;”

- Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa Nomor 76/Pdt.G/2018/PN Sgm tanggal 14 Maret 2019

“tetaplah harus lebih cermat dan teliti sebelum membuat surat gugatannya terlebih dahulu karena hal kesalahan penulisan identitas pihak dapat merugikan pihak Penggugat sendiri, Lain halnya apabila kekeliruan penulisan nama yang menyimpang dari yang semestinya hingga mengubah identitas.”

- Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 104/Pdt.Bth/2018/PN Smg tanggal 14 Januari 2019

Halaman 24 dari 87 halaman Putusan Nomor 309/Pdt.G/2020/PN Ckr



“Menimbang, bahwa penambahan identitas Tergugat dengan “Tbk” menjadikan identitas Tergugat I bertentangan dengan akta pendirian Tergugat I itu sendiri. Karena itu, Majelis Hakim tidak sependapat dengan Penggugat yang menyatakan “... bahwa penulisan nama TERGUGAT I, sebagaimana di atas, tidak bisa dimaknai secara sempit atau kaku namun harus dimaknai secara lentur oleh TERGUGAT I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka gugatan Penggugat, secara formil, adalah kurang sempurna sehingga menyebabkan gugatan Penggugat adalah “kabur/obscur libel”

12. Cacat hukum *error in persona* pada Gugatan kembali dipertegas dengan fakta bahwa timbul ketidakjelasan apakah Gugatan ini ditujukan kepada “PT Logos Cikarang Logistics Park” sebagai suatu badan hukum perseroan terbatas atau terhadap “Direktur Utama” dari PT Logos Cikarang Logistics Park. Sebagaimana ketentuan Pasal 97 (3) jo. Pasal 97 (2) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (“UU Perseroan Terbatas”), setiap anggota Direksi bertanggung jawab penuh secara pribadi atas kerugian Perseroan hanya apabila yang bersangkutan bersalah atau lalai menjalankan tugasnya dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab. Apabila Direksi tidak melakukan kelalaian atau kesalahan dalam tugas pengelolaan atas perseroan, Direksi tidak dapat dimintakan pertanggung-jawaban atas tindakan korporasi oleh karena Direksi bertindak untuk dan atas nama perseroan dan karenanya perseroan yang bertanggung jawab atas tindakan korporasi tersebut.
13. Dalam Gugatan ini, Penggugat sama sekali tidak menjelaskan perbuatan apa dari Direktur Utama PT Logos Cikarang Logistic Park maupun dasar hukum apa yang dijadikan dasar oleh Penggugat untuk menuntut pertanggung jawaban dari Direktur Utama perseroan tersebut secara pribadi. Padahal karena gugatan ditujukan kepada Direktur Utama PT Logos Cikarang Logistic Park sebagai Tergugat II, Gugatan harus menjelaskan dan membuktikan bahwa Direktur Utama PT Logos Cikarang Logistics Park tersebut telah melakukan kelalaian dan/atau kesalahan sehingga ia harus bertanggung jawab secara pribadi. Namun justru dalam posita Gugatan Penggugat malah menuduh pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum adalah PT Logos Cikarang Logistics Park bukan Direktur Utama PT Logos Cikarang Logistics Park.



14. Kami yakin Majelis Hakim yang terhormat pun dapat melihat konstruksi Gugatan Penggugat adalah tidak jelas dan kabur terutama karena gugatan ditujukan kepada Direktur Utama PT Logos Cikarang Logistic Park sebagai Tergugat II namun posita Gugatan justru tidak mempersalahkan kesalahan atau kelalaian Direktur Utama PT Logos Cikarang Logistic Park dalam melakukan tugas pengurusan melainkan yang dituduh adalah PT Logos Cikarang Logistic Park melakukan perbuatan melawan. Karena yang dituduh melakukan perbuatan melawan hukum adalah PT Logos Cikarang Logistic Park, gugatan seharusnya ditujukan kepada perseroan tersebut bukan Direktur Utama PT Logos Cikarang Logistic Park.

15. Gugatan yang salah menarik pihak dalam gugatan merupakan gugatan yang mengandung cacat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini ditegaskan oleh ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", Cetakan Ketiga, Tahun 2008, halaman 113" yang pada pokoknya menyatakan bahwa **kekeliruan pihak yang digugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat error in persona (kekeliruan mengenai orang) sehingga menyebabkan gugatan cacat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima**. Berikut kutipannya:

*"Seperti yang dijelaskan terdahulu, **kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat error in persona (kekeliruan mengenai orang)**. Cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbentuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai penggugat). Dapat juga berbentuk, **salah pihak yang ditarik sebagai tergugat** (gemis aanhoedarmigheid) atau mungkin juga berbentuk plurium litis consortium (kurang pihak dalam gugatan).*

Bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum:

- 1] **Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil**, oleh karena itu **gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil**
- 2] Akibat lebih lanjut, **gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima** (niet ontvankelijke verklaard)"

16. Mahkamah Agung RI juga telah menegaskan bahwa gugatan yang mengandung kesalahan pihak yang digugat (*error in persona*) menyebabkan gugatan cacat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana dikutip pada yurisprudensi berikut.



- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971, sebagaimana disebutkan dalam buku Hulman Panjaitan, S.H., M.H., “Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1953-2008”, halaman 44

“Suatu gugatan harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dan mempunyai kepentingan dengan masalah yang disengketakan dan bukan oleh orang lain (asas legitima persona standi in iudicio) dan gugatan yang secara salah diajukan oleh orang lain tersebut, harus dinyatakan sebagai suatu gugatan tidak dapat diterima.”

17. Berdasarkan seluruh penjelasan di atas, terbukti bahwa Gugatan mengandung cacat hukum *error in persona* sehingga sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) oleh Majelis Hakim yang terhormat.

B GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

B.1 Gugatan Pengugat tidak melibatkan PT Greenland Utama Development

18. Gugatan Pengugat harus dinyatakan kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak mengikutsertakan pihak yang seharusnya dilibatkan dan mempunyai kaitan langsung dengan dasar atau objek gugatan Pengugat.

19. Bahwa Tanah HGB Tergugat II berasal dari transaksi jual beli antara Tergugat II dengan PT Greenland Utama Development sebagai penjual (sebagaimana diuraikan dalam bagian latar belakang perkara). Namun Penggugat tidak melibatkan PT Greenland Utama Development sebagai pihak di dalam Gugatan baik sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat.

B.2 Gugatan Pengugat tidak melibatkan PT Puradelta Lestari

20. Pada angka 12 dan 13 Gugatan (halaman 6), disebutkan bahwa salah satu dokumentasi transaksi penjualan tanah objek sengketa yang disengketakan Pengugat adalah:

“Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor 30/594.4/PH/96 Tanggal 18 Januari 1996 dari Iti Sait kepada PT Pura Delta Lestari seluas 13.940 m² yang nyata-nyata Pengugat tidak



pernah melakukan transaksi jual beli dan atau pelepasan hak tanah untuk kepentingan swasta dengan pihak Tergugat.”

21. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah yang dipermasalahkan Penggugat tersebut merupakan dokumentasi transaksi jual beli dengan PT Puradelta Lestari sebagai pihak. Sehingga, seluruh pihak yang terkait dengan transaksi yang Penggugat pandang sebagai tidak benar harus dilibatkan dalam Gugatan. Dikarenakan Penggugat tidak melibatkan **PT Puradelta Lestari dalam Gugatannya, maka jelas Gugatan menjadi kurang pihak.**

22. Ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku “*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*”, halaman 112 menyatakan bahwa gugatan kurang pihak adalah gugatan yang mengandung cacat formil yang menyebabkan gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Berikut kutipannya:

“Bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consortium. Pihak yang bertindak sebagai Penggugat Konpensasi atau yang ditarik sebagai Tergugat Konpensasi:

- **Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti** ikut bertindak sebagai Penggugat Konpensasi atau **ditarik Tergugat Konpensasi;**
- *oleh karena itu, gugatan mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya.”*

23. Gugatan Penggugat yang kurang pihak jelas bertentangan dengan prinsip hukum acara perdata sehingga sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima, hal mana konsisten dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI berikut:

- **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, sebagaimana disebutkan dalam buku Hulman Panjaitan, S.H. M.H., “Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1953-2008”, halaman 11**

*“Eksepsi yang diajukan Tergugat-tergugat bahwa perkara ini (No. 70/74 G) nebis in idem dengan perkara No. 14/1974 G harus ditolak karena diktum putusan No. 14/1974 G dinyatakan gugatan tidak dapat diterima, sedang dalam pertimbangannya dinyatakan bahwa **tidak dapat***

Halaman 28 dari 87 halaman Putusan Nomor 309/Pdt.G/2020/PN Ckr



diterimanya gugatan ini adalah karena ada kesalahan formal mengenai pihak yang harus digugat ialah orang yang seharusnya digugat belum digugat.

24. Berdasarkan uraian di atas, terbukti bahwa Gugatan Penggugat adalah kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan karenanya Majelis Hakim yang terhormat sudah sepatutnya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

C GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

C.1 Gugatan tidak jelas karena Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa

25. Pada angka 9 Gugatan (halaman 5), Penggugat menjelaskan posisi Tergugat II dalam sengketa ini sebagai berikut:

"Bahwa Tergugat II adalah yang sekarang ini menguasai sebagian Tanah Adat sawah milik Penggugat seluas 4.000 m² (ukuran 50 m x 80 m) yang di atas tanah tersebut telah dibangun dan atau didirikan bangunan pergudangan dan logistik milik Tergugat II. [...] bahwa pihak PT LOGOS CIKARANG LOGISTICS PARK menerangkan telah membeli lahan tersebut dari PT Pembangunan Deltamas yang pada akhirnya acara Pemeriksaan Setempat tersebut tidak diberikan izin masuk oleh pihak PT LOGOS CIKARANG LOGISTICS PARK ke area pembangunan Project PT LOGOS CIKARANG LOGISTICS PARK."

26. Dalih Penggugat tersebut tidak jelas, tidak berdasar dan membingungkan karena Tergugat II membeli tanahnya dari dari pihak lain, bukan PT Pembangunan Deltamas. Timbul pertanyaan apakah tanah sengketa yang dimaksud Penggugat adalah tanah yang memang dikuasai oleh Tergugat II sekarang.

C.2 Gugatan Penggugat tidak jelas karena Penggugat tidak menjelaskan batasan-batasan tanah objek sengketa

27. Penggugat tidak menyebutkan secara jelas batasan atau bagian tanah mana yang dialihkan oleh Penggugat merupakan tanah adat sawah 4.000 m² miliknya yang dikuasai oleh Tergugat II. Pada angka 18 Gugatan (halaman 8), Penggugat hanya menjelaskan ciri-ciri batasan sebagai berikut:

"Sebelah Barat berbatasan dengan tanah ECIN"



Sebelah Timur berbatasan dengan tanah NIBAN, ATIM

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah IMPU, NIMAH

Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah DARIM"

Ciri-ciri batasan di atas pun hanya merupakan ciri-ciri batasan tanah yang didalihkan sedang dalam penguasaan Tergugat I, bukan Tergugat II.

28. Batasan tanah objek sengketa Gugatan yang tidak diterangkan dengan jelas berpotensi mengakibatkan putusan dalam perkara ini merugikan hak pihak-pihak di luar perkara karena dilakukan eksekusi putusan terhadap tanah yang salah/tidak tepat. Dengan demikian sangat penting untuk Penggugat secara jelas merinci luas, lokasi, dan batas-batasan tanah yang dipersengketakan.

29. Ketidakjelasan objek Gugatan mengakibatkan Gugatan menjadi patut untuk ditolak, hal mana sesuai dengan putusan-putusan pengadilan Indonesia sebagai berikut:

- **Putusan Pengadilan Negeri Tinggi Banjarmasin Nomor 16/PDT/2016/PT BJM tanggal 18 April 2016**

" surat gugatan yang tidak jelas menyebut letak, luas dan batas tanah sengketa dan penyebutan tanah sengketa tidak sesuai dengan tanah yang dikuasai oleh Tergugat atau penyebutan tanah sengketa tidak sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima"

- **Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 148/PDT.G/2018/PN Bpp tanggal 6 Agustus 2019**

" Hakim berpendapat bahwa Gugatan Penggugat cacat formil yaitu dalam dalil gugatan penggugat adalah tentang sebidang tanah akan tetapi batas-batas dan letak tanah yang di sengketa dalam gugatan ini tidak disebutkan dengan jelas oleh para Penggugat sehingga gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (Obscuur Libel), maka eksepsi [...] tentang gugatan kabur karena letak dan batas batas tanah sengketa tidak jelas adalah beralasan hukum dan harus diterima"

- **Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 59/PDT.G/2017/PN Bjm tanggal 7 Agustus 2017**

Halaman 30 dari 87 halaman Putusan Nomor 309/Pdt.G/2020/PN Ckr



“tanah sengketa yang digugat oleh Penggugat adalah 2 (dua) bidang tanah persawahan yang terletak di Sungai Saka Mangkok, RT.03, RW.01, Kelurahan Mantuil, Kecamatan Banjarmasin Selatan Kota Banjarmasin, sedangkan dalam gugatan Penggugat tanah yang dikuasai Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV tidak disebutkan dengan jelas dan rinci luas tanah yang dikuasai oleh masing-masing Tergugat, demikian juga mengenai batas-batas tanah sengketa tidak jelas;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut eksepsi Para Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur, tidak jelas serta kurang pihak adalah beralasan menurut hukum dan dapat dibenarkan, maka eksepsi tersebut patut diterima,”

C.3 Gugatan Penggugat tidak menjelaskan lokasi dan luas tanah objek sengketa

30. Penggugat gagal menjelaskan secara rinci lokasi dan luas objek gugatan yang dimaksud dalam Gugatannya. Dalam petitum Gugatan, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Cikarang memutuskan bahwa perkara terkait dengan “tanah sawah milik adat seluas 8.175 m²”.

- **Petitum angka 2 dan 3 Penggugat, Gugatan (halaman 9)**

2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah sawah milik adat seluas 8.175 m² yang berada dalam kawasan industri Kota Deltamas/Tergugat I dan Tergugat II.

Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu telah menguasai tanah tanpa alas hak yang benar berupa tanah sawah milik adat seluas 8.175 m² milik Penggugat”

Namun, obyek Gugatan tersebut tidak jelas dan dalih-dalih Penggugat saling bertentangan baik dalam posita maupun petitumnya.

31. Penggugat menerangkan bahwa terhadap tanah sawah seluas 33.070 m² pada awal tahun 1995 telah terjadi pemutihan data tanah dan dilakukan pengukuran oleh kantor pertanahan setempat, dimana tanah adat sawah seluas 33.070 m² tersebut dipecah menjadi tiga nama (yakni Penggugat, Atim bin Saimin dan Ecin bin Saimin). Selanjutnya,



Penggugat menerangkan dalam angka 6 Gugatan (halaman 5) bahwa pada “pertengahan tahun 1995, tanah seluas 33.070 m² milik Penggugat tersebut, oleh Penggugat sebagian dijual [...]” dengan rincian sebagai berikut:

- (a) Penjualan tanah seluas 5.670 m² kepada Turut Tergugat I;
- (b) Penjualan tanah seluas 9.000 m² kepada Turut Tergugat II dari tanah atas nama Atim Bin Saimin dan bila ada kekurangan akan ditutupi dengan tanah atas nama Penggugat; dan
- (c) Penjualan tanah seluas 10.225 m² kepada Turut Tergugat III dari tanah atas nama Ecin Binti Saimin dan bila ada kekurangan akan ditutupi dengan tanah atas nama Penggugat.

32. Bahwa kemudian Penggugat menjelaskan tanah yang dijadikan objek sengketa dalam Gugatan adalah sebagai berikut:

- **Angka 10 Gugatan (halaman 5)**, disebutkan bahwa:
“ Oleh yang bersangkutan [Turut Tergugat I - III] telah dilakukan transaksi jual beli dengan pihak PT Pembangunan Deltamas (Tergugat I) [...]”
- **Angka 12 dan 13 Gugatan (halaman 6)**, disebutkan bahwa dokumentasi transaksi penjualan yang dipersengketakan Penggugat adalah:
 - “ - Surat Pernyataan Menjual Tanggal 27 November 1995 atas nama Iti Sait, Kikitir/Girik No. 375/913, Persit No. 2, luas **13.940 m²**.
 - Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor 30/594.4/PH/96 Tanggal 18 Januari 1996 dari Iti Sait kepada **PT Pura Delta Lestari seluas 13.940 m²** yang nyata-nyata Penggugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli dan atau pelepasan hak tanah untuk kepentingan swasta dengan pihak Tergugat. Dimana faktanya Penggugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli dan atau pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan swasta dengan pihak Tergugat.”
- **Angka 14 Gugatan (halaman 6)**, disebutkan bahwa:
“ [...] Demikian pula **Tergugat II** yaitu menguasai tanah sawah milik orang lain yaitu milik Penggugat seluas 4.000 m² dari sebagian luas 8.175 m². ”



33. Penggugat dalam Gugatannya tidak memberikan penjelasan yang cukup terkait objek tanah dan luas tanah mana yang disengketakan.

Pada Angka 12 dan 13 Gugatan (halaman 6) Penggugat mempermasalahkan dokumentasi transaksi penjualan tanah seluas 13.940 m², namun tidak menjelaskan lebih lanjut perihal tanah seluas 13.940 m² yang dimaksud. Penggugat tidak menjelaskan apakah tanah ini mencakup tanah yang dijual kepada Tergugat I dan/atau Tergugat II, dan apa hubungan tanah ini dengan tanah sawah milik adat seluas 8.175 m² yang Penggugat sebut dalam Petitum Angka 2 dan 3 Gugatan (halaman 9).

34. Mohon perhatian Majelis Hakim yang terhormat pada fakta bahwa Penggugat tidak menjelaskan apakah tanah 4.000 m² yang Penggugat dalihkan Tergugat II kuasai secara melawan hukum termasuk dalam tanah 13.940 m². Penggugat hanya menjelaskan bahwa Tergugat II menguasai tanah seluas 4.000 m², tanpa memberikan penjelasan lebih lanjut.

35. Gugatan yang diajukan Penggugat obyeknya tidak jelas dan mengandung dalih-dalih yang saling bertentangan baik dalam posita maupun petitumnya adalah gugatan yang kabur sehingga sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima. Mahkamah Agung RI dalam berbagai putusannya telah menegaskan hal tersebut, sebagai berikut:

- **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 720 K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999, sebagaimana disebutkan dalam buku Hulman Panjaitan, SH. MH, “Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1953-2008”, halaman 11**

“Diktum tidak didukung posita mengakibatkan gugatan kabur.”

- **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1075 K/Sip/1980 tanggal 8 Desember 1982, sebagaimana dikutip dalam Klapper Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1969 - 1984**

“Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima.”

36. Hal senada diungkapkan oleh Ahli Hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan,



Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", halaman 448 s.d. 456, dimana suatu gugatan dianggap kabur apabila:

- a. dasar hukum gugatan tersebut tidak jelas;
- b. obyek gugatannya tidak jelas;
- c. petitum yang dimintakan dalam gugatan tidak jelas; atau
- d. gugatan tersebut mencampur-adukkan dasar hukum cedera janji dan perbuatan melawan hukum.

37. Berdasarkan penjelasan di atas, terbukti bahwa Gugatan adalah kabur (*obscuur libel*) karena obyeknya tidak jelas dan berisi dalih-dalih yang saling bertentangan satu sama lain. Karena itu Majelis Hakim yang terhormat sudah sepatutnya untuk menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

38. Tergugat II membantah seluruh dalih Penggugat kecuali yang secara tegas diakui secara tertulis oleh Tergugat II. Seluruh eksepsi Tergugat II tersebut di atas merupakan bagian integral dan tidak terpisahkan dari jawaban Tergugat II dalam pokok perkara.

39. Sesuai hukum pembuktian, **Tergugat II mensomir Penggugat untuk membuktikan seluruh dalih Gugatannya**. Apabila Penggugat tidak dapat membuktikan dalih-dalihnya tersebut, gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat. Tergugat II mohon agar Gugatan ditolak untuk seluruhnya berdasarkan alasan-alasan berikut.

D TERGUGAT II TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KARENA TERGUGAT II MERUPAKAN PEMILIK YANG SAH ATAS TANAH YANG DIKUASAINYA

40. Kembali Tergugat II tekankan bahwa Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan bahwa tanah yang didalihkan sebagai miliknya dalam perkara ini merupakan tanah yang sama dengan Tanah HGB Tergugat II seluas kurang lebih 232.000 m² milik Tergugat II.

41. Dalam Jawaban ini Tergugat II tidak akan membahas terkait transaksi jual beli tanah terdahulu sebagaimana dalih Penggugat dalam Gugatan, sebagaimana dikutip pada **Angka 6 Gugatan (halaman 4)** berikut:

"Bahwa pertengahan tahun 1995, tanah seluas 33.070 m² milik Penggugat tersebut, oleh Penggugat sebagian dijual kepada:

- a. Bpk. H Endah Seluas 5.670 m²
- b. Bpk. Jasim seluas 9.000 m²



Tanah yang dijual terletak pada bagian Timur yang SPPTnya atas nama ATIM bin SAIMIN, luas 14.540 m², mengenai kekurangannya ditutupi dari tanah yang SPPT nya atas nama ITI binti SAIT

c. Bpk. H. Amin seluas 10.225 m²

Tanah yang dijual terletak pada bagian Barat yang SPPTnya atas nama ECIN binti SAIMIN, luas 9.770 m², mengenai kekurangannya ditutupi dari tanah yang SPPT nya atas nama ITI binti SAIT"

maupun yang disebutkan pada **Angka 10 Gugatan (halaman 5)**:

"Bahwa tanah sawah milik Penggugat yang oleh Penggugat telah dijual kepada [...] oleh yang bersangkutan telah dilakukan transaksi jual beli dengan pihak PT Pembangunan Deltamas (Tergugat I) [...]"

42. Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum, pengetahuan maupun keterlibatan dengan pihak maupun transaksi yang disebutkan oleh Penggugat dalam Gugatan. Tergugat II juga tidak memperoleh penguasaan maupun hak atas tanah dari Tergugat I sebagaimana dalih Penggugat (vide Paragraf 9 Gugatan).

43. Tergugat II mohon perhatian Majelis Hakim yang terhormat pada upaya Penggugat untuk menyesatkan Majelis Hakim dengan menyebutkan bahwa Tergugat II telah membeli Logos Cikarang Logistics Park dari Tergugat I, hal mana tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya, sebagaimana akan dijelaskan lebih lanjut dalam Jawaban ini.

D.1 Tergugat II memperoleh hak atas tanah melalui jual beli dengan pemilik yang sah

44. Dalam Gugatan, Penggugat menuduh bahwa Tergugat II (bersama dengan Tergugat I) telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagai berikut:

"Bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu menguasai tanah sawah milik orang lain yaitu milik Penggugat semula luas 8.175 m² sekarang seluas 4.175 m² tanpa alas hak yang benar menurut hukum (tanpa adanya peralihan hak) [...] telah masuk kategori Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1365 KUHpd. Demikian pula Tergugat II yaitu menguasai tanah sawah milik orang lain yaitu milik Penggugat seluas 4.000 m² dari sebagian luas 8.175 m²"



(Gugatan Penggugat angka 14, halaman 6)

Tanpa memberikan penjelasan lebih lanjut, Penggugat hanya menyebutkan bahwa dari tanah yang dialihkan dimiliki oleh Penggugat, sebagian, yakni seluas 4,000 m² (dengan ukuran 50 m x 80 m) masuk ke area Tergugat II.

45. Kemudian pada **Angka 9 Gugatan** disebutkan bahwa **"[...] pihak PT Logos Cikarang Logistics Park menerangkan telah membeli lahan tersebut dari PT Pembangunan Deltamas [Tergugat I] [...]"**, hal mana **bertentangan dengan fakta hukum yang sebenarnya**. Terlihat bahwa Penggugat berusaha menyesatkan Majelis Hakim yang terhormat, dengan mengatakan seolah-olah bahwa Tergugat II mendapatkan hak atas tanah yang dikuasainya dari pihak yang sebenarnya tidak berhak atas tanah tersebut (*in casu* Tergugat I sebagaimana dalih Penggugat).
46. Dalih Penggugat tersebut di atas adalah salah dan menyesatkan karena faktanya, **Tergugat II merupakan pemilik yang sah dari seluruh plot tanah HGB dengan luas keseluruhan kurang lebih 232.000 m² yang tergabung dalam Tanah HGB Tergugat II** (sebagaimana didefinisikan pada paragraf 3 di atas), **melalui peralihan hak atas tanah secara jual beli tanah HGB dari pemegang HGB yang sah, yakni PT Greenland Utama Development**. Berikut transaksi jual beli antara Tergugat II dan PT Greenland Utama Development sebagaimana tertuang dalam sejumlah AJB:

No	No. HGB	Keterangan Akta
1.	HGB No. 1874	Akta Jual Beli No. 421/2018 tanggal 11 Oktober 2018, dibuat di hadapan Priyatno, S.H., M.Kn, PPAT
2.	HGB No. 1875	Akta Jual Beli No. 422/2018 tanggal 11 Oktober 2018, dibuat di hadapan Priyatno, S.H., M.Kn, PPAT
3.	HGB No. 1876	Akta Jual Beli No. 423/2018 tanggal 11 Oktober 2018, dibuat di hadapan Priyatno, S.H., M.Kn, PPAT



4.	HGB No. 1878	Akta Jual Beli No. 424/2018 tanggal 11 Oktober 2018, dibuat di hadapan Priyatno, S.H., M.Kn, PPAT
5.	HGB No. 1881	Akta Jual Beli No. 425/2018 tanggal 11 Oktober 2018, dibuat di hadapan Priyatno, S.H., M.Kn, PPAT
6.	HGB No. 1884	Akta Jual Beli No. 779/2019 tanggal 12 Juli 2019, dibuat di hadapan Priyatno, S.H., M.Kn, PPAT
7.	HGB No. 2000	Akta Jual Beli No. 426/2018 tanggal 11 Oktober 2018, dibuat di hadapan Priyatno, S.H., M.Kn, PPAT
8.	HGB No. 2001	Akta Jual Beli No. 427/2018 tanggal 11 Oktober 2018, dibuat di hadapan Priyatno, S.H., M.Kn, PPAT
9.	HGB No. 2059	Akta Jual Beli No. 428/2018 tanggal 11 Oktober 2018, dibuat di hadapan Priyatno, S.H., M.Kn, PPAT

47. Pada sertifikat-sertifikat HGB atas masing-masing plot Tanah HGB Tergugat II secara jelas juga tertulis bahwa **sebelum transaksi pembelian tanah oleh Tergugat II** (yang juga terekam dalam AJB tersebut), **pemilik sah dan terdaftar dari tanah HGB tersebut bukanlah Tergugat I, Penggugat, maupun Turut Tergugat I, II dan III. HGB atas 9 plot tanah yang dibeli oleh Tergugat II terdaftar atas nama PT Greenland Utama Development.**
48. Bahkan, dari sertifikat HGB atas 9 plot tanah yang termasuk dalam Tanah HGB Tergugat II, terlihat juga bahwa **sebelum hak atas tanah tersebut dialihkan dan terdaftar atas nama PT Greenland Utama Development, telah ada pendaftaran pertama atas HGB tersebut atas nama PT**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Puradelta Lestari. Berikut rincian informasi kepemilikan tanah yang terdapat dalam sertifikat HGB sebelum dialihkan kepada Tergugat II:

HGB	Keterangan Pendaftaran Pertama	Keterangan Peralihan
HGB No. 1874, dengan luas 2.310 m ²	<p>Pendaftaran pertama sertifikat atas nama PT Puradelta Lestari, penerbitan sertifikat pada tanggal 28 April 2008</p> <p>Keterangan penunjuk menyebutkan bahwa HGB tersebut merupakan pemisahan dari HGB 291/Desa Sukamahi.</p>	Telah beralih kepada PT Greenland Utama Development berdasarkan Akta Jual beli No. 634/2010 tanggal 21 Desember 2010, dibuat di hadapan Hermanto, SH., selaku PPAT
HGB No. 1875, dengan luas 266 m ²	<ul style="list-style-type: none">• Pendaftaran pertama sertifikat atas nama PT Puradelta Lestari, penerbitan sertifikat pada tanggal 28 April 2008• Keterangan penunjuk menyebutkan bahwa HGB tersebut merupakan pemisahan dari HGB 291/Desa Sukamahi.	Telah beralih kepada PT Greenland Utama Development berdasarkan Akta Jual beli No. 632/2010 tanggal 21 Desember 2010, dibuat di hadapan Hermanto, SH., selaku PPAT
HGB No. 1876, dengan luas 27.715 m ²	<ul style="list-style-type: none">• Pendaftaran pertama sertifikat atas nama PT Puradelta Lestari, penerbitan sertifikat pada tanggal 28 April 2008• Keterangan penunjuk menyebutkan bahwa HGB tersebut merupakan pemisahan dari HGB 19/Desa Sukamahi.	Telah beralih kepada PT Greenland Utama Development berdasarkan Akta Jual beli No. 633/2010 tanggal 21 Desember 2010, dibuat di hadapan Hermanto, SH., selaku PPAT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HGB No. 1878, dengan luas 656 m ²	Pendaftaran pertama sertifikat atas nama PT Puradelta Lestari, penerbitan sertifikat pada tanggal 28 April 2008 Keterangan penunjuk menyebutkan bahwa HGB tersebut merupakan pemisahan dari HGB 19/Desa Sukamahi.	Telah beralih kepada PT Greenland Utama Development berdasarkan Akta Jual beli No. 637/2010 tanggal 21 Desember 2010, dibuat di hadapan Hermanto, SH., selaku PPAT
HGB No. 1881, dengan luas 12.341 m ²	<ul style="list-style-type: none">Pendaftaran pertama sertifikat atas nama PT Puradelta Lestari, penerbitan sertifikat pada tanggal 28 April 2008Keterangan penunjuk menyebutkan bahwa HGB tersebut merupakan pemisahan dari HGB 17/Desa Sukamahi.	Telah beralih kepada PT Greenland Utama Development berdasarkan Akta Jual beli No. 635/2010 tanggal 21 Desember 2010, dibuat di hadapan Hermanto, SH., selaku PPAT
HGB No. 1884, dengan luas 175.811 m ²	<ul style="list-style-type: none">Pendaftaran pertama sertifikat atas nama PT Puradelta Lestari, penerbitan sertifikat pada tanggal 4 Juni 2008Keterangan penunjuk menyebutkan bahwa HGB tersebut merupakan pemisahan dari HGB 132/Desa Sukamahi.	Telah beralih kepada PT Greenland Utama Development berdasarkan Akta Jual beli No. 636/2010 tanggal 21 Desember 2010, dibuat di hadapan Hermanto, SH., selaku PPAT
HGB No. 2000, dengan luas 2.758 m ²	<ul style="list-style-type: none">Pendaftaran pertama sertifikat atas nama PT Puradelta Lestari, penerbitan sertifikat pada tanggal 5 Maret 2012Keterangan Penunjuk menyebutkan bahwa tanah berasal dari Tanah Negara Bekas Milik Adat C. No.899/2087	Telah beralih kepada PT Greenland Utama Development berdasarkan Akta Jual beli No. 625/2014 tanggal 4 Desember 2014, dibuat di hadapan Hermanto, SH., selaku PPAT
HGB No. 2001, dengan	<ul style="list-style-type: none">Pendaftaran pertama sertifikat atas nama PT Puradelta Lestari,	Telah beralih kepada PT Greenland Utama Development berdasarkan

Halaman 39 dari 87 halaman Putusan Nomor 309/Pdt.G/2020/PN Ckr



luas 2.869 m ²	<p>penerbitan sertifikat pada tanggal 5 Maret 2012</p> <ul style="list-style-type: none">Keterangan Penunjuk menyebutkan bahwa tanah berasal dari Tanah Negara Bekas Milik Adat C. No.866/2064	Akta Jual beli No. 626/2014 tanggal 4 Desember 2014, dibuat di hadapan Hermanto, SH., selaku PPAT
HGB No. 2059, dengan luas 7.274 m ²	<ul style="list-style-type: none">Pendaftaran pertama sertifikat atas nama PT Puradelta Lestari, penerbitan sertifikat pada tanggal 21 Desember 2012Keterangan penunjuk menyebutkan bahwa HGB tersebut merupakan pemisahan dari HGB 1999/Desa Sukamahi.	Telah beralih kepada PT Greenland Utama Development berdasarkan Akta Jual beli No. 627/2014 tanggal 4 Desember 2014, dibuat di hadapan Hermanto, SH., selaku PPAT

49. Dengan demikian menjadi jelas bahwa **bahkan sebelum tanah HGB tersebut dialihkan secara sah kepada Tergugat II, HGB atas tanah tersebut BUKAN ATAS NAMA PENGGUGAT**, melainkan pihak-pihak lain yakni PT Puradelta Lestari dan kemudian PT Greenland Utama Development, yang mana dibuktikan dengan penerbitan dan pencatatan dalam sertifikat HGB dari masing-masing plot dari Tanah HGB Tergugat II.
50. Kami juga mencatat bahwa pada HGB dengan nomor 1874, 1875, 1876, 1878, 1881, 1884 dan 2059 terdapat keterangan pada kolom 'Penunjuk' yang menyebutkan bahwa pada penerbitan pertama sertifikat tersebut, masing-masing HGB tersebut merupakan pemisahan dari HGB sebelumnya. Juga untuk HGB nomor 2000 dan 2001, pada kolom 'Penunjuk' disebutkan bahwa sebelum diterbitkannya HGB tersebut, tanah berasal dari Tanah Negara Bekas Milik Adat C. No.899/2087 (HGB No. 2000) dan Tanah Negara Bekas Milik Adat C. No.866/2064 (HGB No. 2001).
51. Sebagaimana kita ketahui, **sertifikat atas tanah secara hukum merupakan bukti yang sempurna atas hak kepemilikan tanah**. Hal ini secara tegas diatur dalam **Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP 24/1997")**, sebagai berikut:

Halaman 40 dari 87 halaman Putusan Nomor 309/Pdt.G/2020/PN Ckr



- Pasal 1 angka (20) PP 24/1997

"Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan".

- Pasal 4 ayat (1) PP 24/1997

"Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah."

- Pasal 31 ayat (1) PP 24/1997

"Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1)"

- Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997

"Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."

52. Tidak ada satu pun fakta yang mendukung dalih Penggugat terkait sejarah transaksi atas tanah yang pada saat ini dimiliki oleh Tergugat II. Tergugat II secara sah memperoleh hak atas tanah tersebut dari PT Greenland Utama Development, yang sebelumnya mendapatkan tanah tersebut dari PT Puradelta Lestari (dimana masing-masing pernah tercatat sebagai pemegang dari HGB atas tanah yang sekarang terdaftar atas nama Tergugat II). Sebaliknya, Penggugat sama sekali tidak pernah terdaftar sebagai pemegang dari HGB atas tanah yang saat ini dikuasai oleh Tergugat II dan Penggugat juga tidak dapat menunjukkan bukti apapun bahwa pihaknya merupakan pemegang yang sah atas tanah yang dipersengketakan.

D.2 Peralihan hak atas tanah dari PT Greenland Utama Development kepada Tergugat II dilakukan sesuai prosedur yang berlaku



53. Peralihan hak atas Tanah HGB Tergugat II dari PT Greenland Utama Development kepada Tergugat II telah memperoleh ijin pengalihan hak guna bangunan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat sebagaimana tertuang dalam **Surat No. 62/P-32/X/2018 tanggal 2 Oktober 2018**, setelah sebelumnya memperoleh rekomendasi dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.

54. Sebelum dilakukan peralihan hak atas tanah dari Tanah HGB Tergugat II dari PT Greenland Utama Development kepada Tergugat II telah dilakukan pemeriksaan status tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah untuk masing-masing plot HGB dari Tanah HGB Tergugat II tanggal 25 Oktober 2017, yang mana disebutkan bahwa untuk masing-masing bidang tanah tersebut "sudah diterbitkan sertifikat dengan Atas Nama: PT GREENLAND UTAMA DEVELOPMENT berkedudukan di Jakarta Pusat".

55. Dalam **Surat No. 62/P-32/X/2018 tanggal 2 Oktober 2018** yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tersebut, disebutkan dengan jelas bahwa:

"[...] dengan ini disampaikan Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat mengenai persetujuan atas permohonan PT GREENLAND UTAMA DEVELOPMENT berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Pusat, untuk mengalihkan hak atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1874, 1875, 1876, 1878, 1881, 1884, 2000, 2001 dan 2059/Desa Sukamahi, luas seluruhnya 232.000 m² (dua ratus tiga puluh dua ribu meter persegi), tercatat atas nama PT GREENLAND UTAMA DEVELOPMENT berkedudukan di Jakarta Pusat terletak di Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat kepada PT LOGOS INDONESIA DELTAMAS ONE, berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan [...]"

56. Selain dari itu, pada lampiran surat tersebut pada ayat 9 juga disebutkan bahwa:

"Berdasarkan Berita Acara Penelitian Lapangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 24-8-2018 Nomor 18/BAP/VIII/2018, menyatakan:



a. [...]



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

No.	No. HGB	Keterangan
1.	HGB No. 1874, dengan luas 2.310 m ²	<ul style="list-style-type: none"> Berdasarkan Akta Jual Beli No. 421/2018 tanggal 11 Oktober 2018, dibuat di hadapan Priyatno, S.H., M.Kn, PPAT Dengan Izin Peralihan Hak No.62/P-32/X/2018 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat
	HGB No. 1875, dengan luas 266 m ²	<ul style="list-style-type: none"> Berdasarkan Akta Jual Beli No. 422/2018 tanggal 11 Oktober 2018, dibuat di hadapan Priyatno, S.H., M.Kn, PPAT Dengan Izin Peralihan Hak No.62/P-32/X/2018 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat
	HGB No. 1876, dengan luas 27.715 m ²	<ul style="list-style-type: none"> Akta Jual Beli No. 423/2018 tanggal 11 Oktober 2018, dibuat di hadapan Priyatno, S.H., M.Kn, PPAT Dengan Izin Peralihan Hak No.62/P-32/X/2018 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat
	HGB No. 1878, dengan luas 656 m ²	<ul style="list-style-type: none"> Akta Jual Beli No. 424/2018 tanggal 11 Oktober 2018, dibuat di hadapan Priyatno, S.H., M.Kn, PPAT Dengan Izin Peralihan Hak No.62/P-32/X/2018 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat
	HGB No. 1881, dengan luas 12.341 m ²	<ul style="list-style-type: none"> Akta Jual Beli No. 425/2018 tanggal 11 Oktober 2018, dibuat di hadapan Priyatno, S.H., M.Kn, PPAT Dengan Izin Peralihan Hak No.62/P-32/X/2018 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat
	HGB No. 1884, dengan luas 175.811 m ²	<ul style="list-style-type: none"> Akta Jual Beli No. 779/2019 tanggal 12 Juli 2019, dibuat di hadapan Priyatno, S.H., M.Kn, PPAT Dengan Izin Peralihan Hak No.32.HP/03.03/1234/VII/2019 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat
	HGB No. 2000	<ul style="list-style-type: none"> Akta Jual Beli No. 426/2018 tanggal 11

b.
B

Halaman 44 dari 87 halaman Putusan Nomor 309/Pdt.G/2020/PN Ckr
oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat

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)



ahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1874, 1875, 1876, 1878, 1881, 1884, 2000,2001 dan 2059/Desa Sukamahi, yang dimohon ijin peralihan haknya, **masih tercatat atas nama PT GREENLAND UTAMA DEVELOPMENT secara fisik saat ini berupa tanah kosong.**

c. [...]

d. Bahwa PT LOGOS INDONESIA DELTAMAS ONE menggunakan tanah untuk pergudangan telah sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 12 tanggal 22 Desember 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bekasi Tahun 2011-2031"

57. Dari surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tersebut, disebutkan secara jelas bahwa **pemilik tercatat dari sejumlah HGB yang akan dialihkan kepada Tergugat II merupakan PT Greenland Utama Development**, dan **BUKAN PENGUGAT** (maupun pihak lain), serta disebutkan bahwa penggunaan tanah oleh Tergugat II telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

58. Dengan demikian jelas bahwa Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun, apalagi menimbulkan kerugian sebagaimana dalih Penggugat. Sebaliknya, perolehan tanah Tergugat II dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku, Tergugat II merupakan pemilik yang sah dari seluruh bidang Tanah HGB Tergugat II dan **hak Tergugat II selaku pembeli dengan itikad baik sepatutnya dilindungi oleh hukum.**

E TERGUGAT II MERUPAKAN PEMBELI BERITIKAD BAIK YANG HAKNYA HARUS DILINDUNGI HUKUM

59. Sebagaimana dijelaskan di atas, **Tergugat II memperoleh hak atas Tanah HGB Tergugat II secara sah dan patut** melalui transaksi jual beli dengan penjual Tanah HGB Tergugat II, yakni PT Greenland Utama Development, yang pada waktu itu merupakan pemilik sah dan pemegang HGB dari setiap bidang tanah dari Tanah HGB Tergugat II. Hal ini sebagaimana tercantum dalam masing-masing HGB sebagai berikut:

60. Sebagaimana tercatat pada masing-masing HGB, peralihan hak atas Tanah HGB Tergugat II dari PT Greenland Utama Development kepada Tergugat II telah memperoleh izin pengalihan hak guna bangunan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tertanggal 2 Oktober 2018 dan 5 Juli 2019 (khusus terkait HGB No. 1884), setelah sebelumnya memperoleh rekomendasi dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. Bahwa sebelum peralihan hak atas tanah dari Tanah HGB Tergugat II dari PT Greenland Utama Development



kepada Tergugat II telah dilakukan pemeriksaan status tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, yang mana telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah untuk masing-masing plot HGB dari Tanah HGB Tergugat II tertanggal 25 Oktober 2017.

61. Berdasarkan **Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan** diuraikan kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum, sebagai berikut:

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukano peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
- dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
- didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.



62. Faktanya adalah, Tergugat II telah memenuhi seluruh kriteria dari pembeli yang beritikad baik sebagaimana disebutkan di atas, mengingat:

- a. Peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap 9 HGB yang sebelumnya dimiliki oleh PT Greenland Utama Development, dilakukan dengan cara jual beli yang sesuai dengan tata cara yang sah sebagaimana telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, yaitu dengan pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (sesuai dengan ketentuan PP 24/1997). Pembelian tersebut juga dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Tergugat II telah berhati-hati dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan tanah tersebut. Tergugat II telah melakukan upaya-upaya untuk memastikan bahwa PT Greenland Utama Development merupakan pihak yang berhak atas tanah tersebut, bahwa tanah tersebut tidak dalam status disita atau dijadikan objek jaminan dan juga telah mendapatkan keterangan dari BPN yang terlihat dari (antara lain) diterbitkannya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah untuk masing-masing plot HGB dari Tanah HGB Tergugat II tertanggal 25 Oktober 2017 sebelum dilakukan transaksi jual beli tanah tersebut.

63. Majelis Hakim yang terhormat, terdapat ketentuan hukum yang menyatakan bahwa pemilik tanah yang asli hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak, bukan kepada pembeli yang beritikad baik, diantaranya sebagai berikut:

- Butir ke-IX, Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012

“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).”

“Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”



- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982

"Pembeli dengan itikad baik akan mendapatkan perlindungan hukum."

64. Mahkamah Agung RI melalui berbagai putusannya juga secara konsisten menegaskan bahwa pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum, sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 410 K/Pdt/2018 tanggal 18 Maret 2020

"Bahwa Pemohon Kasasi membeli obyek sengketa dari pemegang hak yang sah berdasarkan bukti hak milik yang kuat in casu Sertifikat Hak Milik Nomor 03668 tanggal 29 Januari 2008 atas nama Termohon Kasasi II/Tergugat I, jual beli mana dilakukan dihadapan PPAT sehingga Pemohon Kasasi adalah pembeli beritikad baik dan karena itu berhak mendapatkan perlindungan hukum"

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1734 K/Pdt/2018 tanggal 30 Agustus 2018

"Bahwa Mahkamah Agung sependapat dengan Para Pemohon Kasasi bahwa putusan Judex Facti tidak tepat karena tanpa alasan sah dan kuat mengesampingkan fakta bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat I membeli objek sengketa dari pemilik sah berdasarkan sertifikat hak milik di hadapan PPAT in casu Pemohon Kasasi/Tergugat II sehingga Pemohon Kasasi/Tergugat I adalah pembeli beritikad baik"

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 203 K/Pdt/2020 tanggal 12 Maret 2020

"Bahwa Tergugat V sebagai pembeli terakhir dalam perkara ini membeli objek sengketa dari pihak-pihak yang memperolehnya berdasarkan jual beli di hadapan PPAT sehingga Tergugat V adalah pembeli beritikad baik"

65. Mohon perhatian Majelis Hakim yang terhormat bahwa Tergugat II tidak mengenal/memiliki hubungan hukum serta tidak pernah memiliki itikad buruk kepada Penggugat karena perolehan Tanah HGB Tergugat II telah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan



peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah.

66. Maka dari itu, jelas bahwa Tergugat II merupakan pembeli beritikad baik dari Tanah HGB Tergugat II tersebut, dimana hak Tergugat II dilindungi oleh hukum. Apabila Penggugat memang benar adalah pemilik asal dari tanah tersebut sebagaimana didalihkan (*quod non*), **Penggugat hanya dapat mengajukan gugatan dalam bentuk permintaan ganti rugi kepada penjual dan bukan untuk mengambil alih tanah maupun meminta ganti kerugian dari Tergugat II.**
67. Dengan demikian, Majelis Hakim yang terhormat sudah sepatutnya menolak gugatan Penggugat karena Tergugat II memperoleh Tanah HGB Tergugat II secara sah dan melakukan pembelian dengan itikad baik sehingga bukan saja gugatan Penggugat sama sekali salah, namun secara hukum hak Tergugat II haruslah dilindungi.

F PENGUGAT TIDAK LAGI DAPAT MENGAJUKAN GUGATAN ATAS TANAH HGB YANG DIKUASAI TERGUGAT II KARENA TELAH LEWAT BATAS WAKTU

68. Penggugat sudah tidak dapat mengajukan gugatan terhadap kepemilikan tanah dari Tergugat II. Hal ini khususnya karena seluruh tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat II merupakan tanah HGB bersertifikat, yang mana penerbitan dari masing-masing sertifikat HGB tersebut telah terjadi lebih dari 5 tahun yang lalu.
69. Sebagaimana Tergugat II uraikan pada tabel paragraf 48 di atas, masing-masing HGB yang sekarang dimiliki oleh Tergugat II diterbitkan pertama kali atas nama PT Puradelta Lestari lebih dari 5 tahun yang lalu.
70. Meskipun demikian, sejak diterbitkannya sertifikat-sertifikat HGB tersebut atas nama PT Puradelta Lestari, Penggugat tidak mengajukan keberatan maupun gugatan atas penguasaan dan/atau penerbitan sertifikat-sertifikat tersebut. Baru sekarang, setelah lewatnya jangka waktu yang diberikan oleh PP 24/1997 telah lampau, Penggugat mengajukan gugatan atas kepemilikan tanah tersebut.
71. Terlebih lagi, pada HGB dengan nomor 1874, 1875, 1876, 1878, 1881, 1884 dan 2059 terdapat keterangan pada kolom 'Penunjuk' yang menyebutkan bahwa pada penerbitan pertama sertifikat tersebut, masing-masing HGB tersebut merupakan pemisahan dari sejumlah HGB sebelumnya. Hal ini menunjukkan bahwa sebelumnya juga telah diterbitkan suatu HGB atas tanah tersebut, **namun Penggugat juga**



sama-sekali tidak mengajukan keberatan maupun gugatan terhadap sejumlah HGB yang telah ada sebelum dilakukannya pemecahan sertifikat HGB tersebut. Hal ini dapat disimpulkan dari fakta bahwa tidak terdapat masalah dalam penerbitan HGB nomor 1874, 1875, 1876, 1878, 1881, 1884 dan 2059 untuk pertama kali atas nama PT Puradelta Lestari tersebut.

72. Hal tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) dari PP 24/1997 yang secara tegas mengatur:

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut."

73. Mahkamah Agung RI melalui berbagai putusannya juga secara konsisten mengukuhkan ketentuan terkait batas waktu pengajuan gugatan terhadap sertifikat sebagaimana diatur dalam PP 24/1997 tersebut, seperti pada:

- **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1722 K/Pdt/2017 tanggal 26 September 2017**

"Bahwa Tergugat I telah menguasai objek sengketa selama 26 tahun, maka berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Penggugat tidak berhak lagi menuntut objek sengketa kepada Tergugat I karena Tergugat I telah menguasai objek sengketa lewat 5 tahun"

- **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 911 K/Pdt/2011 tanggal 18 Agustus 2011, yang menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 403/Pdt/2010/PT/SMG**

"bahwa gugatan Penggugat atas keabsahan bukti T-2 yang menjadi dasar Turut Tergugat/Turut Terbanding menerbitkan T-3 yang mana bukti T-3 telah terbit sejak 3 Mei 1994 setelah lewat 5 tahun sesuai dengan tenggang waktu yang ditentukan Undang-Undang Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997"



- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 291 K/Pdt/2017 tanggal 17 April 2017

"gugatan yang diajukan oleh seseorang terhadap pihak yang menguasai sebidang tanah dengan itikad baik, penguasaan mana didasarkan pada bukti kepemilikan sah yang terbit lebih dari 5 (lima) tahun maka gugatan tersebut harus ditolak"

74. Dengan demikian, gugatan Penggugat terhadap penguasaan Tergugat II atas Tanah HGB Tergugat II yang dibuktikan dengan sertifikat HGB yang telah terbit lebih dari 5 tahun yang lalu, sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat.

G PERMOHONAN GANTI RUGI PENGGUGAT HARUS DITOLAK

G.1 Tuntutan ganti rugi material Penggugat tidak jelas dan tidak berdasar

75. Dalam Gugatan, Penggugat menuntut ganti rugi materiil berupa (i) kehilangan hak atas tanah sawah seluas 8.175 m² dan (ii) kehilangan penghasilan panen padi selama 16 tahun.

- **Gugatan Penggugat angka 16 (halaman 6)**

"1. Penggugat kehilangan Hak atas tanah sawah seluas 8.175 m², apabila tanah seluas 8.175 m² dijual dengan harga sekarang taksiran Rp. 5.000.000/meter, maka Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 40.875.000.000,- (empat puluh milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah).

2. Penggugat kehilangan penghasilan panen padi selama 16 tahun dari tahun 2004 sampai dengan sekarang (2020), setiap tahunnya dari mengolah tanah sawah seluas 8.175 m² telah biasa ditanami padi selama 1 (satu) tahun 2 x (dua kali) masa panen, dalam sekali musim panennya menghasilkan 4 (empat) ton padi) dengan harga jual padi Rp. 6.000.000,- per ton. Jadi penghasilan setiap tahunnya yaitu : 2 masa panen x 4 ton padi x Rp. 6.000.000, = Rp. 48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah). Sehingga selama 16 tahun Penggugat kehilangan penghasilan dari panen padi dengan perincian : hasil panen Rp. 48.000.000, setiap tahunnya x 16 tahun, yaitu sebesar Rp. 768.000.000,- (tujuh ratus enam puluh delapan juta rupiah).



Jumlah kerugian materiil sebesar Rp. 40.875.000.000,- ditambah Rp. 768.000.000,- sama dengan Rp. 41.643.000.000,- (empat puluh satu milyar enam ratus empat puluh tiga juta rupiah)."

76. Tuntutan ganti rugi atas dasar keuntungan yang seharusnya didapatkan Penggugat harus ditolak karena Penggugat tidak dapat membuktikan perhitungan jumlah kerugian tersebut. Penggugat menyebutkan bahwa jumlah tersebut merupakan jumlah yang sekiranya akan didapatkan Penggugat, namun **tidak menjelaskan dari mana datangnya hak Penggugat ini dan dasar dibuatnya perhitungan tersebut.**
77. Pertama, patut dipertanyakan dasar dari perhitungan taksiran tanah yang digunakan Penggugat, yaitu Rp. 5.000.000/meter. Penggugat tidak memberikan penjelasan atau bukti lebih lanjut untuk mendukung dalih penggunaan taksiran tersebut dan karenanya membuat tuntutan ganti rugi menjadi tidak berdasar.
78. Kedua, karena Penggugat gagal dan belum bisa membuktikan bahwa dalihnya dalam Gugatannya benar, *in casu*, bahwa penguasaan tanah telah terjadi secara tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum, maka dasar dalih tersebut tidak bisa dijadikan sebagai dasar perhitungan ganti rugi.
79. Tuntutan ganti rugi Penggugat tidak berdasar dan dibuat tanpa ada pertimbangan yang benar berdasarkan fakta-fakta berikut:
- (a) Seperti yang telah diuraikan di atas, faktanya **Penggugat gagal untuk membuktikan semua tuduhan perbuatan melawan hukum, apalagi hubungan sebab akibat antara tindakan yang dituduh dan kerugian yang dideritanya.**
- (b) Penggugat tidak dapat menunjukkan dasar perhitungan yang jelas dan menunjukkan uraian yang jelas untuk argumennya tentang kerugian. Mahkamah Agung RI melalui yurisprudensinya secara tegas menyatakan bahwa gugatan ganti rugi hanya dapat diberikan, jika dijelaskan secara rinci dan mencakup bukti pendukung yang jelas.

- **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970**

"Ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar



tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna."

- **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980**

" Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak dapat diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut."

80. Kemudian, tuntutan ganti rugi yang diajukan penggugat tidak adil dan akan menimbulkan ketimpangan. Hal ini karena dalam Gugatan, Penggugat tidak hanya meminta ganti rugi atas harga objek tanah dengan memperhitungkan taksiran nilai jual tanah senilai Rp. 5,000,000 per m², namun dalam Petitum Penggugat juga meminta agar Majelis Hakim yang terhormat "*Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah sawah milik adat seluas 8.175 m²*". Seharusnya, apabila Penggugat merasa telah kehilangan hak nya atas tanah tersebut dan oleh karena itu meminta ganti rugi senilai harga jual tanah, **Penggugat tidak lagi dapat meminta agar dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut**. Sedangkan, dalam Gugatan, Penggugat meminta agar dia mendapatkan hak atas tanah dan pembayaran kompensasi atas tanah tersebut. Hal ini jelas bertentangan dengan asas keadilan karena apabila Gugatan Penggugat dikabulkan, hal tersebut akan menimbulkan keuntungan ganda bagi Penggugat dan kerugian yang berlipat bagi pihak-pihak lain.

G.2 Tuntutan ganti rugi immateriil Penggugat tidak jelas dan tidak berdasar

81. Kerugian moriil/imateriil dimana dikatakan Penggugat terusik oleh perbuatan Tergugat II menguasai tanah milik orang lain (milik Penggugat) tanpa hak yang bertentangan dengan hukum berakibat menimbulkan perasaan tidak tenang dan tidak nyaman serta sangat mengganggu fisik maupun psikis bagi Penggugat, kerugian moril tidak dapat dinilai dengan uang. Berikut kutipannya:

- **Kutipan angka 16, halaman 6 gugatan Penggugat**

"Kerugian moriil / Imateriil yaitu Penggugat terusik oleh perbuatan Tergugat menguasai tanah milik orang lain (milik Penggugat) tanpa hak yang bertentangan dengan hukum berakibat menimbulkan perasaan tidak tenang dan tidak nyaman serta sangat mengganggu fisik maupun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

psikis bagi Penggugat, kerugian moril tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi apabila diuangkan tidak kurang dari Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)."

82. Terkait ganti rugi immaterial Penggugat, Mahkamah Agung RI telah berpendapat bahwa ganti rugi immateriil hanya dapat dikabulkan dalam hal-hal tertentu, sebagaimana dapat dilihat pada **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 650/PK/Pdt/1994 tanggal 29 Oktober 1994**, yang pada pokoknya menyatakan:

"Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUH Perdata, ganti rugi Immateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti kematian, luka berat dan penghinaan."

83. Tuntutan ganti rugi immateriil yang diminta oleh Penggugat tidak berkaitan dengan adanya kematian, luka berat ataupun penghinaan sebagaimana disyaratkan oleh putusan Mahkamah Agung RI. Bahkan keseluruhan tuntutan ganti rugi Penggugat terbukti tidak ada yang berdasar hukum. Oleh karenanya, tuntutan ganti rugi immateriil ini pantas untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat.

H PERMOHONAN SITA JAMINAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT TIDAK BERALASAN

84. Penggugat dalam Gugatannya telah memohonkan sita jaminan atas tanah adat sawah. Kami mohon agar Majelis Hakim yang terhormat menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat karena permohonan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berkaitan dengan sita jaminan. Berikut kami kutip ketentuan hukum acara perdata tersebut.

- **Pasal 227 ayat (1) HIR**

" Jika ada sangka yang beralasan, bahwa seorang yang berutang, selagi belum dijatuhkan putusan hakim yang mengalahkan belum boleh dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tetap, baik yang tiada tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari pada penagih utang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan bolehlah ketua pengadilan negeri memberi perintah, supaya disita barang itu akan menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan harus diberitahukan kepada si peminta akan menghadap persidangan pengadilan [...]"

Halaman 54 dari 87 halaman Putusan Nomor 309/Pdt.G/2020/PN Ckr



- Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 5 Tahun 1975

(a) "Agar para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (conservatoir beslag) dan sekali-kali jangan mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh Undang-undang (Pasal 227 HIR/261 RBG)".

(b) "Agar dalam surat permohonan conservatoir beslag serta surat ketetapan yang mengabulkannya disebut alasan-alasan apa yang menyebabkan conservatoir beslag yang dimohon dan dikabulkan itu, yang berarti bahwa sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan conservatoir beslag diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh pemohon."

85. Faktanya adalah tidak ada bukti, fakta, dan petunjuk yang masuk akal bahwa Tergugat II akan menggelapkan atau mengalihkan objek perkara. Penggugat juga tidak mampu memberikan bukti, fakta, dan petunjuk yang dapat menguatkan permohonan sita jaminannya.

86. Permohonan sita jaminan Penggugat jelas-jelas tidak memenuhi Pasal 227 ayat (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 5 Tahun 1975 dan oleh karenanya patut ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat.

**I TUNTUTAN UANG PAKSA (DWANGSOM) YANG DIAJUKAN
PENGGUGAT BERTENTANGAN DENGAN HUKUM ACARA PERDATA**

87. Pada angka 19, halaman 8 Gugatan, Penggugat menuntut Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (*dwangsompp*) sebesar Rp. 1.000.000 untuk setiap hari keterlambatan, apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai tidak melaksanakan putusan Pengadilan, terhitung semenjak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht*).

88. Permohonan uang paksa (*dwangsom*) Penggugat sudah seharusnya ditolak karena permohonan uang paksa terhadap pembayaran ganti kerugian jelas-jelas bertentangan dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku khususnya **Pasal 606a RV** yang menyebutkan:



"Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukum untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa."

89. Di samping itu, tuntutan uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan oleh Penggugat juga bertentangan dengan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI sebagaimana tertera dalam **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973**, yang pada pokoknya menegaskan bahwa:

*"Uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang."*

90. Dengan demikian, berlandaskan pada ketentuan hukum acara perdata, khususnya Pasal 606a RV dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973, maka sangatlah berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang terhormat menolak permohonan uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan oleh Penggugat.

J PERMOHONAN PENGGUGAT ATAS PUTUSAN YANG DAPAT SEGERA DILAKSANAKAN (PUTUSAN SERTA MERTA) TIDAK MEMENUHI PERSYARATAN DALAM HUKUM ACARA PERDATA

91. Tergugat II mohon agar Majelis Hakim yang terhormat menolak permohonan Penggugat untuk putusan serta merta dan putusan sementara karena permohonan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata ("HIR").

- **Pasal 180 (1) dari HIR**

"Ketua pengadilan negeri dapat memerintahkan supaya putusan itu dapat dijalankan dahulu biarpun ada perlawanan ataupun bandingan, jika ada surat yang sah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti, atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuasaan pasti, demikian juga jika ada yang dikabulkan tuntutan dahulu, atau di dalam perselisihan mengenai hak kepunyaan."

- **Pasal 54 dari RV**



*"**Putusan serta merta** atau putusan sementara dapat diberikan oleh hakim, meskipun terdapat perlawanan atau banding, apabila:*

- 1. Putusan sementara didasarkan pada alat bukti yang otentik*
 - 2. Putusan sementara didasarkan pada akta di bawah tangan yang diakui oleh pihak yang menggunakan akta tersebut sebagai landasan perbuatannya, atau jika akta tersebut diakui menurut hukum, dan diakui apabila perkara diputus tanpa kehadiran pihak tergugat (verstek).*
 - 3. Dalam putusan condemnatoir, terdapat putusan terdahulu yang terhadapnya tidak dilakukan banding atau perlawanan."*
- 92.** Menurut ketentuan Pasal 54 RV di atas, suatu permohonan putusan serta merta hanya dapat dikabulkan jika terpenuhi syarat-syarat berikut:
- (a) Ada bukti autentik atau tulis tangan yang menurut hukum memiliki kekuatan sebagai bukti sempurna yang membuktikan seluruh argumen Penggugat atau **setidaknya gugatan didasarkan pada akta di bawah tangan yang diakui oleh pihak yang menggunakan akta tersebut sebagai landasan perbuatannya.**
 - (b) Terdapat putusan pengadilan yang final dan mengikat yang membuktikan secara sempurna kebenaran seluruh dalih Penggugat.
 - (c) Adanya putusan provisi yang diberikan sebelumnya
- 93.** Sesuai dengan ketentuan hukum yang disebutkan di atas, permohonan Penggugat untuk putusan yang segera dilaksanakan tidak mungkin dikabulkan karena:
- (a) Tidak ada bukti hukum autentik yang dapat membuktikan semua gugatan Penggugat.
 - (b) Tidak ada putusan pengadilan akhir dan mengikat yang dapat menjadi dasar dari semua pendapat Penggugat.
 - (c) Tidak terdapat putusan provisi yang diberikan sebelumnya
- 94.** Dalam gugatannya, Penggugat juga tidak dapat membuktikan adanya hal yang "**sangat istimewa**" sebagai dasar untuk mengabulkan permohonan putusan provisi yang diajukannya sebagaimana digariskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 1975.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

95. Lebih lanjut lagi, mohon perhatian Majelis Hakim yang terhormat atas hal-hal berikut:

(a) Ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*", yang diterbitkan Sinar Grafika, cetakan kedelapan Oktober 2008, pada halaman 901 menyatakan bahwa:

"Menegenai sifat penerapan Pasal 180, Pasal 191 RBG perlu disadari hakim:

1. Sifatnya adalah fakultatif, yakni hakim dapat mengabulkan dan memerintahkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu.

2. Sifatnya bukan imperatif, oleh karena itu hakim tidak wajib untuk mengabulkannya.

(b) Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisional *jo.* Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang hal yang sama menentukan bahwa pelaksanaan putusan provisi **hanya dapat dilakukan apabila** adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi agar tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama.

96. Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, terbukti bahwa permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat **tidak sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku**, dan karenanya permohonan tersebut harus ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat.

PETITUM

BERDASARKAN ALASAN-ALASAN YANG DIURAIKAN DI ATAS, Tergugat II mohon agar Majelis Hakim Yang terhormat berkenan untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Halaman 58 dari 87 halaman Putusan Nomor 309/Pdt.G/2020/PN Ckr



3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat.
3. Menyatakan kepemilikan Tergugat II atas tanah dengan yang terdaftar dengan:

- (i). HGB No. 1874, dengan luas 2.310 m²;
- (ii). HGB No. 1875, dengan luas 266 m²;
- (iii). HGB No. 1876, dengan luas 27.715 m²;
- (iv). HGB No. 1878, dengan luas 656 m²;
- (v). HGB No. 1881, dengan luas 12.341 m²;
- (vi). HGB No. 1884, dengan luas 175.811 m²;
- (vii). HGB No. 2000, dengan luas 2.758 m²;
- (viii). HGB No. 2001, dengan luas 2.869 m²; dan
- (ix). HGB No. 2059, dengan luas 7.274 m².

adalah sah berdasarkan hukum.

Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Turut Tergugat I Konvensi/Penggugat II Rekonvensi menyampaikan jawaban tertulis di persidangan tanggal 24 Maret 2021, sekaligus mengajukan Gugatan Rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat-I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat-I
2. Bahwa, seingat Turut Tergugat-I, awalnya tanah atas nama Penggugat memiliki 2 (dua) bidang tanah (atas nama Penggugat) yaitu yang seluas ±13.000M² (kurang lebih tiga belas ribu meter persegi) dan ± 5.000 M², (kurang lebih lima ribu meter persegi) dan kedua-duanya bidang tanah tersebut telah di lepaskan haknya kepada Tergugat-I pada tahun 1995 dan 1996 sehinggaannya tidak ada kaitannya dengan

Halaman 59 dari 87 halaman Putusan Nomor 309/Pdt.G/2020/PN Ckr



Turut Tergugat-I

3. Bahwa, karena gugatan Penggugat tidak ada kaitannya dengan Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-I tidak ada masalah hukum apapun dengan Penggugat, maka gugatan Penggugat harus ditolak, setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima
4. Bahwa, karena Turut Tergugat-I tidak ada masalah hukum terhadap Penggugat, maka memasukkan Turut Tergugat-I dalam perkara dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum terhadap kepentingan hukum Turut Tergugat-I, sangat mengganggu kenyamanan hidup dan kredibilitas Turut Tergugat-I

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon Majelis Hakim untuk memutus perkara ini dalam Gugatan Konvensi sebagai berikut :

- menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya

Dalam Rekonvensi

Bersama ini, kami Turut Tergugat-I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai berikut :

1. Bahwa, karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengganggu kenyamanan hidup Turut Tergugat-I, dengan memasukkan Turut Tergugat-I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi sebagai pihak dalam perkara ini yang telah menimbulkan derita kerugian secara immaterial yaitu terganggunya kenyamanan kehidupan Turut Tergugat-I Konvensi/Penggugat Rekonvensi maka sudah selayaknya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengganggu akibat hukumnya dengan membayar kerugian tersebut kepada Penggugat Rekonvensi
2. Bahwa, apabila kerugian immaterial yang diderita Penggugat Rekonvensi tersebut di nilai dengan uang, maka sudah sepantasnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar kerugian kepada Turut Tergugat-I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut senilai Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)
3. Bahwa untuk menjamin Tergugat Rekonvensi melaksanakan kewajibannya membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, maka sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim In casu untuk memerintahkan kepada Jurusita/Jurusita

Halaman 60 dari 87 halaman Putusan Nomor 309/Pdt.G/2020/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti Pengadilan Negeri Cikarang guna meletakkan sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang akan ditunjuk oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dalam permohonan tersendiri namun merupakan satu kesatuan dengan gugatan rekonvensi ini;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Turut Tergugat-I/ Penggugat Rekonvensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Perkara ini untuk memberi putusan sebagai berikut :

Dalam Konvensi

- Menolak seluruh gugatan Penggugat

Dalam Rekonvensi

- 1 Mengabulkan seluruh Permohonan Penggugat Rekonvensi
- 2 Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Turut Tergugat-I Konvensi/Penggugat Rekonvensi
- 3 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Cikarang atas harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi, baik berupa sebidang tanah dan segala turutannya yang berdiri atau berada diatasnya berdiri dan harta bergerak lainnya;
4. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Imateriil sebesar Rp.2.000.000.000,-(dua milyar rupiah) secara seketika sekaligus dan tunai pada hari pembacaan Putusan.

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Jika Pengadilan Negeri Cikarang berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat VI Konvensi hadir dalam persidangan namun tidak mengajukan jawaban secara tertulis;

Halaman 61 dari 87 halaman Putusan Nomor 309/Pdt.G/2020/PN Ckr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, **Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi** telah mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat obscure libel;

Penggugat tidak menyebutkan tanah yang ciri-ciri fisik tanah baik yang dikuasai oleh Tergugat I maupun Tergugat II terutama letak dan batas-batasnya;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Tergugat II memperoleh tanah seluas 4000 M2 dengan cara membeli dari Tergugat I sehingga seharusnya PPAT yang membuat akta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II wajib ditarik sebagai subyek dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, **Tergugat II Konvensi** telah mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Ditujukan ke Pihak Yang Salah (*Error In Persona*)

Karena Ditujukan Kepada Direktur Utama PT Logos Cikarang Logistic Park seharusnya PT Logos Indonesia Deltamas One dan Gugatan juga seharusnya diajukan kepada Perseroan Terbatas bukan kepada Direktur;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Karena Penguasaan dan kepemilikan Tanah HGB Tergugat II (termasuk di dalamnya bidang tanah yang oleh Tergugat II telah didirikan Logos Cikarang Logistics Park) dilakukan melalui jual beli antara Tergugat II dengan PT Greenland Utama Development dan PT Greenland Utama Development membeli dari PT Puradelta Lestari maka seharusnya PT Greenland Utama Development dan PT Puradelta Lestari ikut menjadi Tergugat;

3. Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur (*Obscuur Libel*)

Karena Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa Penggugat tidak menjelaskan batasan-batasan serta luas tanah objek sengketa;

Halaman 62 dari 87 halaman Putusan Nomor 309/Pdt.G/2020/PN Ckr



Menimbang, bahwa eksepsi dalam konteks hukum acara merupakan tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat formalitas dari suatu gugatan yang dapat mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima. Dengan demikian eksepsi tidak ditujukan untuk membantah hal-hal yang menyangkut pokok perkara. Majelis Hakim perlu menegaskan maksud dan tujuan dari pengajuan eksepsi dalam praktik peradilan adalah agar Majelis Hakim mengakhiri proses pemeriksaan perkara yang diajukan kepadanya tanpa perlu lagi memeriksa materi pokok perkaranya karena adanya cacat formalitas atau tidak terpenuhinya persyaratan sebagai suatu pengajuan gugatan ke pengadilan;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya uraian putusan ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan keseluruhan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi, sesuai dengan jenis eksepsinya dengan menunjuk kepada apa yang menjadi substansi dari alasan-alasan eksepsinya, sehingga eksepsi yang substansinya sama akan dipertimbangkan secara bersama-sama;

Ad.a. Eksepsi Bahwa Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi *Error In Persona*;

Menimbang, bahwa secara teori pada umumnya eksepsi dapat diklasifikasikan dalam dua golongan, yaitu:

- a. Eksepsi prosesuil (*processuale exceptie*), yaitu eksepsi yang berkenaan dengan syarat formil gugatan, atau berdasarkan alasan-alasan di luar pokok perkara;
- b. Eksepsi materiil (*materiele exceptie*), yaitu eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum materiil;

(Bandingkan dengan: Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Ed. Ke-5, Cet. Ke-1, Yogyakarta: Liberty, 1998, hal. 116 dan M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Cet. Ke-3, Jakarta: Sinar Grafika, 2005, hal. 432);

Menimbang, bahwa salah satu bentuk eksepsi prosesuil adalah eksepsi *error in persona* yang meliputi hal-hal sebagai berikut:

- a. Eksepsi diskualifikasi atau *gemis aanhoedanigheid*, yaitu eksepsi yang menyatakan pihak yang bertindak sebagai Penggugat bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat;
- b. Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat;



c. *Exceptio plurium litis consortium*, yaitu eksepsi yang diajukan dengan alasan orang yang ditarik sebagai Tergugat atau pihak yang seharusnya sebagai Penggugat tidak lengkap;

(Bandingkan dengan: M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Cet. Ke-3, Jakarta: Sinar Grafika, 2005, hal. 438-439);

Menimbang, bahwa berdasarkan bentuk-bentuk eksepsi *error in persona* tersebut dihubungkan dengan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi pada angka 2 dan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Konvensi pada angka 1 dan 2, sebagaimana telah disebutkan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi tersebut masuk dalam ruang lingkup eksepsi *error in persona*. Oleh karena itu untuk selanjutnya akan dipertimbangkan eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa yang dipermasalahkan dalam eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi pada angka 2 dan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Konvensi pada angka 1 dan 2 tersebut pada dasarnya menyangkut tentang kedudukan pihak, kekeliruan pihak, kekurangan pihak, dan ketidakwenangan dalam mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa pada dasarnya merupakan hak setiap orang yang merasa haknya dilanggar oleh orang lain, untuk menarik orang lain yang dirasa melanggar haknya tersebut sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. (Bandingkan dengan: Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Bandung: Mandar Maju, 1995, hal. 3). Namun demikian tentunya ada batasan bahwa suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup, merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak itu oleh pengadilan guna diperiksa, sesuai dengan asas *point d'interest*, *point d'action*. Ini tidak berarti bahwa tuntutan hak yang ada kepentingan hukumnya pasti dikabulkan oleh pengadilan. Hal itu masih tergantung pada pembuktian. Baru kalau tuntutan hak itu terbukti didasarkan atas suatu hak, pasti akan dikabulkan. Mahkamah Agung RI dalam putusannya tanggal 7 Juli 1971 No. 294 K/Sip/1971 mensyaratkan bahwa **gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum**. (Bandingkan dengan: Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Ke-5, Cetakan Ke-1, Yogyakarta: Liberty, 1998, hal. 49);



Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan pokok sengketa di antara para pihak, Majelis Hakim berpendapat terdapat kepentingan hukum yang cukup yang dimiliki oleh Tergugat II Konvensi dalam perkara ini karena sesuai dengan dalil jawaban dari Tergugat II Konvensi sendiri yang menyatakan bahwa Penguasaan dan kepemilikan Tanah HGB Tergugat II Konvensi termasuk di dalamnya bidang tanah yang oleh Tergugat II Konvensi telah didirikan Logos Cikarang Logistics Park, secara eksplisit Tergugat II Konvensi telah menyatakan memiliki hubungan dengan Logos Cikarang Logistik oleh karena itu Tergugat II Konvensi hadir dalam persidangan ini untuk membela kepentingan hukumnya terkait dengan Logos Cikarang Logistik;

Menimbang, bahwa terhadap bantahan yang menyatakan bahwa seharusnya Gugatan diajukan kepada Perseroan Terbatas dan bukan kepada Direktur maka sesuai dengan Pasal 1 angka (5) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (“UUPT”) menyebutkan bahwa pengertian Direksi dalam Perseroan Terbatas (“**Perseroan**”) adalah organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan anggaran dasar, maka menurut Majelis Hakim Gugatan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sudah tepat ditujukan kepada Direktur Perusahaan;

Menimbang, bahwa tentang hubungan hukum antara Tergugat II Konvensi dengan PT Greenland Utama Development dan PT Puradelta Lestari, maka menurut Majelis Hakim hal tersebut telah memasuki pokok perkara yang harus dipertimbangkan lebih lanjut dengan memperhatikan bukti-bukti yang dihadirkan oleh para pihak;

Menimbang, bahwa terkait dengan siapa yang akan digugat (diajukan sebagai pihak ke persidangan) dalam perkara *a quo*, menurut Majelis Hakim merupakan hak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya. Hal ini juga sesuai dengan beberapa Putusan Mahkamah Agung RI, antara lain sebagai berikut:



1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 366 K/Sip/1973 tanggal 10 Desember 1973 pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat yang berhak menentukan siapa-siapa yang akan digugat;
2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 306 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang pada pokoknya menyatakan bahwa siapa-siapa yang harus digugat adalah merupakan hak subjektif Penggugat dan pihak lain serta pengadilan tidak berwenang mencampurinya;
3. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1436 K/Pdt/2001 Jo. Nomor 128/Pdt/1999/PT.Mdn Jo. Nomor 35/Pdt.G/1998/PN.Mdn di mana Mahkamah Agung RI menguatkan pertimbangan dan Putusan *Judex Facti* sebagai berikut: "...Majelis dapat menerima argumentasi Penggugat, bahwa wewenang Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan Penggugat gugat...";

Menimbang, bahwa mengenai siapa-siapa yang **seharusnya** digugat dan bagaimana peran masing-masing dalam perkara *a quo*, termasuk tentang perlu tidaknya pihak lain untuk digugat dalam perkara *a quo*, maka menurut Majelis Hakim hal tersebut telah memasuki pokok perkara yang harus dipertimbangkan lebih lanjut dengan memperhatikan bukti-bukti yang dihadirkan oleh para pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi pada angka 2 dan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Konvensi pada angka 1 dan 2, yang menyangkut tentang Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi *error in persona*, sebagaimana disebutkan di atas, tidak berdasar dan harus ditolak;

Ad.b. Tentang Eksepsi Bahwa Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi pada angka 1 dan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Konvensi pada angka 3 sebagaimana telah disebutkan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi tersebut masuk dalam ruang lingkup eksepsi *Obscuur Libel*. Oleh karena itu untuk selanjutnya akan dipertimbangkan eksepsi tersebut;

Menimbang, arti *obscuur libel* itu sendiri adalah tulisan tidak terang. Adapun yang dimaksud dengan surat gugatan *obscuur libel*



adalah surat gugatan yang tidak terang atau gelap isinya (*onduidelijk*). Pada dasarnya Pasal 118 HIR/142 RBg dan Pasal 120 HIR/144 RBg, tidak menetapkan syarat formulasi atau isi gugatan. Persyaratan mengenai isi gugatan kita jumpai dalam Pasal 8 angka 3 Rv, yang mengharuskan gugatan pada pokoknya memuat:

1. Identitas dari para pihak;
2. Dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari pada tuntutan (*middelen van den eis*) atau lebih dikenal dengan *fundamentum petendi* atau posita; dan
3. Tuntutan atau *petitum*;

(Bandingkan dengan: Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi ke-6, Yogyakarta: Liberty, 2002, hal. 49-51);

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan **identitas** ialah ciri-ciri dari Penggugat dan Tergugat, yaitu nama serta tempat tinggalnya. Sedangkan ***fundamentum petendi*** atau *posita* atau dasar tuntutan terdiri dari dua bagian, yaitu bagian yang menguraikan tentang kejadian-kejadian atau peristiwa, dan bagian yang menguraikan tentang hukum. Uraian tentang kejadian merupakan penjelasan duduknya perkara, sedangkan uraian tentang hukum adalah berkaitan dengan adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari tuntutan yang diajukan. Menurut Mahkamah Agung RI dalam putusannya tanggal 15 Maret 1972, Nomor 547 K/Sip/1971, perumusan kejadian materiil secara singkat sudah memenuhi syarat. Adapun yang dimaksud dengan ***petitum*** atau tuntutan ialah apa yang oleh Penggugat diminta atau diharapkan agar diputuskan oleh Hakim. Penggugat harus merumuskan *petitum* dengan jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*). Mahkamah Agung RI dalam putusannya tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 berpendapat tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. (Bandingkan dengan: Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi ke-6, Yogyakarta: Liberty, 2002, hal. 49-51);

Menimbang, bahwa dalam praktik peradilan dikenal beberapa bentuk eksepsi gugatan kabur, antara lain:

1. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 250 K/Pdt/1984 tanggal 16 Januari 1986 yang menyatakan gugatan adalah kabur dan tidak jelas karena tidak ditegaskan sejak kapan dan atas dasar apa



Penggugat memperoleh hak atas tanah sengketa dari kakeknya (apakah sebagai hibah, warisan, dan sebagainya). Gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas berapa dan siapa saja yang berhak atas objek warisan, dikategorikan sebagai gugatan kabur, karena dianggap tidak memenuhi dasar (*feitelijke grond*) gugatan. Tentang hal tersebut ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1145 K/Pdt/1984 tanggal 21 September 1985;

2. Tidak jelasnya objek sengketa, yang dalam hal ini bisa disebabkan oleh karena tidak disebutkan batas-batas objek sengketa, sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1559 K/Pdt/1983 tanggal 23 Oktober 1984 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Pdt/1975 tanggal 17 April 1979;
3. *Petitum* gugatan tidak jelas, yang bentuknya antara lain:
 - a. *Petitum* tidak rinci;
 - b. Kontradiksi antara *posita* dan *petitum*;

(Bandingkan dengan: M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Cetakan ke-3, Jakarta: Sinar Grafika, 2005, hal. 448-453);

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menyebutkan identitas masing-masing para pihak yang terdiri dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa dari identitas nama-nama pihak yang disebutkan di atas, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menyebutkan identitas yang terdiri dari nama orang dan nama instansi pemerintah. Selanjutnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi juga telah menyebutkan alamat atau kedudukannya masing-masing;

Menimbang, bahwa nama-nama yang disebutkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, telah jelas dan mudah dimengerti atau dipahami. Begitu juga dengan alamat yang disebutkan telah jelas dan mudah dimengerti atau dipahami, yang mana hal tersebut dibuktikan dengan sampainya risalah panggilan sidang yang telah diterima oleh para pihak dan hadir di persidangan dalam perkara a quo;



Menimbang, bahwa selanjutnya dari aspek isi gugatan, gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merupakan gugatan tentang adanya perbuatan melawan hukum sehubungan dengan status kepemilikan atas sebidang tanah milik adat seluas kurang lebih seluas 8.175 m², dengan ciri batas :

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah ECIN.
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah NIBAN, ATIM.
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah IMPU, NIMAH.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah DARIM.,

yang mana menurut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tanah tersebut merupakan milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, namun secara melawan hukum Tergugat I adalah pihak yang menguasai tanah sawah adat milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seluas 8.175 m² (tanah sawah sisa) tanpa alas hak yang benar menurut hukum (tanpa adanya peralihan hak). Pada tahun 2004 Tergugat I Konvensi mengambil alih secara paksa dengan menggunakan kekuatan aparat dan menggunakan alat berat berupa Eksavator dan Loader mengusir Penggarap tanah sawah adat milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Dan sekarang ini sebagiannya yaitu tanah seluas 4.000 m² (ukuran 50 m x 80 m) dikuasai oleh Tergugat II Konvensi, sehingga perbuatan Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi tersebut telah menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati *fundamentum petendi* atau *posita* gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ternyata di dalamnya telah menguraikan dasar hukum dalil gugatan, yaitu kepemilikan tanah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang didasarkan pada tanah milik adat;

Menimbang, bahwa dari aspek obyek sengketa, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menjelaskan pula objek sengketanya, yaitu tanah seluas kurang lebih 8.175 meter persegi yang terletak di Kp. Cicau (berbatasan dengan tanah Desa Cicau), Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat (dahulu Kecamatan Cibusah, dimekarkan menjadi Kecamatan Serang, dimekarkan lagi menjadi Kecamatan Cikarang Pusat), Kabupaten Bekasi, dengan batas-batas



selengkapnya sebagaimana diuraikan dalam *posita* gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada *posita* angka 6;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi juga telah mencantumkan *petitum* gugatan secara rinci (*petitum* angka 1 sampai dengan 10 termasuk adanya *petitum* subsider) dan *petitum* tersebut tidak bertentangan dengan *fundamentum petendi* atau *posita*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendirian bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah jelas;

Menimbang, bahwa terkait dengan luas tanah objek sengketa yang sesungguhnya dan letak yang sesungguhnya dari tanah objek sengketa, termasuk tentang benar tidaknya dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang menyangkut kepemilikan atas tanah objek sengketa, maupun terkait hubungan hukum antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Para Tergugat, menurut Majelis Hakim hal tersebut telah memasuki pokok perkara yang harus dipertimbangkan lebih lanjut dalam pemeriksaan pokok perkara setelah memperhatikan bukti-bukti yang dihadirkan oleh para pihak, termasuk mempertimbangkan hasil pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi pada angka 1 dan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Konvensi pada angka 3, yang menyangkut Tentang Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Kabur (*Obscuur Libel*), sebagaimana disebutkan di atas, tidak berdasar dan harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah tentang perbuatan melawan hukum sehubungan dengan status kepemilikan atas sebidang tanah milik adat seluas kurang lebih seluas 8.175 m², yang terletak di Kp. Cicau (berbatasan dengan tanah Desa Cicau), Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat (dahulu Kecamatan Cibarusah, dimekarkan menjadi Kecamatan Serang, dimekarkan lagi menjadi Kecamatan Cikarang Pusat), Kabupaten Bekasi dengan ciri batas :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah ECIN.
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah NIBAN, ATIM.
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah IMPU, NIMAH.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah DARIM.,

yang mana menurut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tanah tersebut merupakan milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, namun secara melawan hukum Tergugat I menguasai tanah sawah adat milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seluas 8.175 m² (tanah sawah sisa) tanpa alas hak yang benar menurut hukum (tanpa adanya peralihan hak). Pada tahun 2004 Tergugat I Konvensi mengambil alih secara paksa dengan menggunakan kekuatan aparat dan menggunakan alat berat berupa Eksavator dan Loader mengusir Penggarap tanah sawah adat milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Dan sekarang ini sebagiannya yaitu tanah seluas 4.000 m² (ukuran 50 m x 80 m) dikuasai oleh Tergugat II Konvensi, sehingga perbuatan Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi tersebut telah menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Turut Tergugat IV Konvensi dan Turut Tergugat V Konvensi telah mengajukan sangkalan pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi telah membeli tanah Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat I bukan seluas 8.175 M² melainkan seluas 13.940 M² atas dasar Surat Pernyataan Pelapasan Hak atas tanah untuk kepentingan swasta Nomor 30/594.4/PH/96 tanggal 18 Januari 1996 dan seluas 5.940 M² atas dasar Surat Pernyataan Pelapasan Hak atas tanah untuk kepentingan swasta Nomor 2550/594.4/PH/95 Tahun 1995, sehingga perbuatan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi menguasai tanah tersebut bukan perbuatan melawan hukum dan perbuatan Turut Tergugat IV Konvensi serta Turut Tergugat V Konvensi yang menandatangani surat tersebut diatas juga bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat II Konvensi membantah dengan menyatakan bahwa mereka tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena menurut Tergugat II Konvensi mereka mendapatkan tanah tersebut dengan cara membeli dari PT Greenland Utama Development dimana sebelumnya PT Greenland Utama Development membeli tanah tersebut pertama kali dari PT Puradelta Lestari berupa Sertipikat Hak

Halaman 71 dari 87 halaman Putusan Nomor 309/Pdt.G/2020/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunan Nomor 1874, 1875, 1876, 1878, 1881, 1884, 2000, 2001 dan 2059/Desa Sukamahi, luas seluruhnya 232.000 m² (dua ratus tiga puluh dua ribu meter persegi), kemudian tercatat atas nama PT Greenland Utama Development yang kemudian dialihkan kepada PT Logos Indonesia Deltamas One yang mana prosesnya sudah sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku atau sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; telah memenuhi norma kepatutan; tidak melanggar asas kecermatan dan asas ketelitian; tidak sewenang-wenang; tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB); dan tidak terjadi cacat hukum administratif, sehingga Tergugat II Konvensi harus dianggap sebagai Pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Turut Tergugat I Konvensi/Penggugat II Rekonvensi membantah dengan menyatakan bahwa Penggugat memiliki 2 (dua) bidang tanah (atas nama Penggugat) yaitu yang seluas ±13.000M² (kurang lebih tiga belas ribu meter persegi) dan ± 5.000 M², (kurang lebih lima ribu meter persegi) dan kedua-duanya bidang tanah tersebut telah di lepaskan haknya kepada Tergugat I pada tahun 1995 dan 1996 sehingga tidak ada kaitannya dengan Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal atau setidak-tidaknya sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa benar terdapat tanah seluas kurang lebih seluas 8.175 m² yang berada dalam kawasan industri Kota Deltamas dengan batas-batas sebagai berikut:
 - sebelah utara : Impu
 - sebelah timur : Niban
 - sebelah selatan : Darim
 - sebelah barat : Encin,yang mana atas sebagian tanah tersebut seluas kurang lebih 4000 M² telah diterbitkan Sertifikat HGB 1874 atas nama Tergugat II Konvensi;
- Bahwa benar diatas tanah kurang lebih 4000 M² tersebut telah berdiri bangunan pabrik milik Tergugat II Konvensi dan disekelilingnya dibangun tembok;

Halaman 72 dari 87 halaman Putusan Nomor 309/Pdt.G/2020/PN Ckr

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)



- Bahwa sisa tanah seluas 4.175 M2 terletak diluar pagar tembok milik Tergugat II Konvensi dan dikuasai oleh Tergugat I Konvensi

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah terkait dengan status kepemilikan atas tanah seluas kurang lebih 8.175 (delapan ribu seratus tujuh puluh lima) m2 yang terletak di Kp. Cicau, Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi (dalam kawasan Industri Kota Deltamas), **apakah** merupakan milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi **atau** merupakan milik Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi;

Menimbang, bahwa Pasal 163 HIR/283 RBg menyatakan, "Barangsiapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain, haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut";

Menimbang, bahwa karena Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah disangkal oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi, maka menurut Pasal 163 HIR/283 RBg tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dibebani kewajiban untuk membuktikan terlebih dahulu dalil-dalil gugatannya dan selanjutnya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi harus membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti surat, berupa: Bukti P-1 sampai dengan P-8, serta menghadirkan saksi-saksi yaitu: Saksi Nasim dan Saksi Jemin;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat, berupa Bukti T.I-1 sampai dengan Bukti T.I-6 dan saksi-saksi yaitu: Saksi H. Rajendra dan Saksi Benyamin Sumardi;

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat, berupa Bukti T.II-1 sampai dengan Bukti T.II-31 namun tidak menghadirkan Saksi dalam persidangan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I Konvensi/Penggugat II Rekonvensi tidak mengajukan bukti surat dan saksi dalam persidangan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat VI Konvensi mengajukan bukti surat, berupa: Bukti TT.VI-1 sampai dengan bukti TT.VI-2 namun tidak mengajukan Saksi dalam persidangan;



Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang dihadirkan oleh para pihak tersebut, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan yang perkara *a quo* dan terhadap bukti-bukti dari para pihak yang mempunyai kesamaan materi pembuktian akan dibuktikan secara bersama-sama;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah memperhatikan bukti – bukti dan saksi – saksi tersebut diatas maka menurut Majelis Hakim terdapat dua pokok masalah yang harus dipecahkan dalam perkara ini yaitu:

1. Apakah benar tanah obyek sengketa telah dijual oleh Penggugat I Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
2. Siapakah pemilik yang sah dari tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa mereka adalah pemilik tanah milik adat seluas kurang lebih seluas 8.175 m2, yang terletak di Kp. Cicau, Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi (Kawasan Industri Deltamas) berdasarkan bukti P-2 berupa Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Kabupaten Bekasi tanggal 27 Mei 1970 sesuai buku letter C Desa, girik/SPOP No 533, persil No.74, kelas III luas tercatat lebih kurang 5000 M2 atas nama Nyi Iti, bukti P-3 berupa Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yang diterbitkan oleh Kantor Dinas Luar TK I IPEDA Bekasi tanggal 6 September 1989 tahun pajak 1990 luas kurang lebih 9000 M2 atas nama Iti Binti Sait, bukti P-4 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang tahun 1995 Nomor: SPPT: 32.18.050.014.001-0149.0/95-01 atas nama wajib pajak Iti Sait dengan luas tanah 10.255 M2, bukti P-5 berupa Surat Pemberitahuan Objek Pajak atas nama wajib pajak Atim Saimin dengan luas tanah 12.495 M2 tahun 1995, bukti P-6 berupa Surat Pemberitahuan Objek Pajak atas nama Ecin Saimin dengan luas tanah 8.542 M2 pada tahun 1995 terhadap bukti P-2, P-3, bukti P-4 bukti P-5 tersebut menurut Majelis Hakim merupakan bukti pembayaran pajak terhadap tanah yang dikuasai oleh Penggugat Intervensi/Tergugat Rekonvensi dan bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah sehingga tidak dapat membuktikan kepemilikan atas tanah oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi namun hanya dapat membuktikan penguasaan atas tanah oleh Penggugat sampai dengan tahun 1995 karena pada tahun itulah terakhir Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar pajak atas tanah *aquo*

Menimbang, bahwa selain bukti – bukti tersebut diatas Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi juga menghadirkan Bukti P-8 berupa surat



pernyataan penjualan lahan tanah seluas total 33.070 M2 oleh Iti Binti Sait pada tahun 1996 kepada Turut Tergugat I Konvensi/Penggugat II Rekonvensi seluas 5.670 M2, kepada Turut Tergugat II Konvensi seluas 9000 M2 dan kepada Turut Tergugat III Konvensi seluas 10.225 M2 total tanah yang dijual 24.985 M2 dengan sisa tanah seluas 8.175 M2 yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, bukti ini menurut Majelis Hakim hanyalah merupakan pernyataan sepihak dari seseorang tentang riwayat tanah dan penguasaan atas tanah didepan RT dan RW sehingga tidak dapat dijadikan dasar bukti kepemilikan atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembahasan bukti dari Penggugat tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar pajak bumi dan bangunan sampai dengan tahun 1995 karena kemudian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menjual tanah tersebut kepada Turut Tergugat I Konvensi/Penggugat II Rekonvensi seluas 5.670 M2, kepada Turut Tergugat II Konvensi seluas 9000 M2 dan kepada Turut Tergugat III Konvensi seluas 10.225 M2 dengan sisa tanah seluas 8.175 M2 namun Penggugat mendalilkan tidak pernah menjual tanah tersebut kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalilnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menghadirkan Saksi Nasim dan Saksi Jemin yang pada pokoknya memberikan keterangan bahwa:

- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memiliki tanah seluas 33.000 M2 yang dijual sebagian pada tahun 1995 kepada Ke Endah 5.000 meter persegi, yang kedua H Jasim 9.000 meter persegi, dan H Amin 10.000 Meter persegi total 24.000 meter persegi dengan sisa sekitar 8.000 meter persegi;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak pernah menjual tanah sisa 8000 meter kepada siapapun termasuk kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
- Bahwa pada tahun 2004 tanah tersebut dipagari oleh Penggugat, Namun kemudian diklaim oleh perusahaan dan di bulldoser;
- Bahwa tanah tersebut sekarang dikuasai oleh sekitar 4000 meter persegi oleh PT Delta, dan 4000 meter persegi oleh PT Logos;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi mengajukan dalil bantahan bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi telah membeli tanah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang dikuasai oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi bukan seluas 8.175 M2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melainkan seluas 5.940 M2 atas dasar bukti T.I-3 Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan swasta Nomor 2550/594.4/PH/95 Tanggal 28 Desember 1995 dan seluas 13.940 M2 atas dasar bukti T.I-6 Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan swasta Nomor 30/594.4/PH/96 tanggal 18 Januari 1996 yang pada kedua bukti tersebut terdapat tanda tangan Camat Kecamatan Serang sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil bantahan dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi menghadirkan Saksi H. Rajendra yang pada pokoknya memberikan keterangan bahwa:

- Bahwa Saksi ikut menandatangani bukti T.I-3 dan T.I-6 dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi sebagai Saksi;
- Bahwa ketika Saksi menandatangani bukti T.I-3 dan T.I-6 tersebut pada saat saksi tandatangan sudah ada tandatangan dari pihak PT Pura Delta Lestrai, Iti Binti Sait, dan Kepada Desa, kemudian Saksi tandatangan dan terakhir camat tanda tangan;
- Bahwa para pihak tanda tangan tidak didepan Saksi;

Menimbang, bahwa menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat:

1. **Terang**, yang berarti bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, pejabat/pamong desa, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Apabila hal itu tidak dilakukan, maka perbuatan itu tidak menjadi bagian ketertiban hukum, tidak berlaku terhadap pihak ketiga, dan ke luar si pembeli tidak diakui sebagai pemegang hak atas tanah.
2. **Tunai**, yang berarti bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Artinya pihak pembeli menyerahkan uangnya kepada pihak penjual secara serentak diikuti pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli (*contante handling*). Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti bahwa harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai yang dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang.

(Bandingkan dengan: Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Penerbit Rajawali Pers, Jakarta: 2011, halaman 189 dan Ali Boediarto, *Kompilasi Abstrak*

Halaman 76 dari 87 halaman Putusan Nomor 309/Pdt.G/2020/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum Putusan Mahkamah Agung tentang hukum Tanah, Penerbit Ikatan Hakim Indonesia, 2000, hal. 103).

Menimbang, terkait dengan syarat **terang**, di dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa, “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.” Selanjutnya di dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa, “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui **jual beli**, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Menimbang, bahwa terkait dengan syarat **terang**, tersebut terdapat pula beberapa Yurisprudensi yang mengatur permasalahan tersebut antara lain sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 539/K/Sip/1971 tanggal 3 Nopember 1971 menyatakan, “Sesudah berlakunya UUPA, maka hanya perjanjian jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah”.
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 598/K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 menyatakan, “Jual beli sawah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat yang berwenang sebagaimana dikatakan oleh Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961, yaitu Notaris atau Camat, merupakan jual beli yang tidak sah menurut hukum, sehingga pembelinya tidak perlu mendapat perlindungan hukum”.
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 1211 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972, jual beli tanah tanpa Akta PPAT dinyatakan sah, yang berbunyi, “Membenarkan jual-beli sebidang sawah yang terjadi pada tahun 1966 yang memakai akta yang berupa surat segel yang disaksikan oleh Kepala Desa”.
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 937 K/Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972, dalam pertimbangannya menyatakan, “Suatu perjanjian jual beli yang dilaksanakan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10/1961 harus memenuhi Peraturan Pemerintah tersebut” dan “suatu akta perjanjian jual

Halaman 77 dari 87 halaman Putusan Nomor 309/Pdt.G/2020/PN Ckr

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)



beli yang dilaksanakan di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 10/1961, dianggap sebagai akte yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna”.

- e. Putusan Mahkamah Agung Nomor 544 K/Sip/1 976 tanggal 26 Juni 1979, menyatakan, “Berdasarkan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, setidaknya-tidaknya di hadapan Kepala Desa yang bersangkutan”.
- f. Putusan Mahkamah Agung No. 3045 K/Pdt/1991, menyatakan, “Jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pembuat Akta Tanah dan sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum.”

Menimbang, bahwa setelah mempelajari bukti T.I-3 dan T.I-6, maka diperoleh fakta bahwa jual beli tanah antara PT. Pura Delta Lestari (Tergugat I Konvensi) dengan Ny Iti Binti Sait (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi), kesemuanya dilakukan di hadapan camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga perbuatan tersebut telah memenuhi syarat jual beli tanah, yaitu syarat **terang**;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, bahwa tanah sebagian dikuasai oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan sebagian lagi dikuasai oleh Tergugat II Konvensi Dengan adanya fakta bahwa tanah obyek sengketa telah dikuasai oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, maka terbukti telah ada pemindahan hak atas dari Ny Iti Binti Sait (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) kepada PT. Pura Delta Lestari (Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi) yang dilakukan dengan menyerahkan tanah obyek sengketa, sehingga jual beli tanah tersebut telah memenuhi syarat jual beli tanah, yaitu syarat **tunai**;

Menimbang, bahwa dengan tepenuhinya syarat terang dan tunai tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi **telah sah menurut hukum**;

Menimbang, bahwa dengan memperoleh melalui jual beli yang sah, maka Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dapat dinyatakan sebagai pihak yang memperoleh tanah dengan itikad baik, Hal ini sejalan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Permemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang menyakan bahwa salah satu kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi adalah:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Melakukan jual beli atas tanah obyek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu: di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997
2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II Konvensi mendapatkan sebagian tanah yang disengketakan dengan cara membeli dari PT Greenland Utama Development dimana sebelumnya PT Greenland Utama Development membeli tanah tersebut pertama kali dari PT Puradelta Lestari berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1874, 1875, 1876, 1878, 1881, 1884, 2000, 2001 dan 2059/Desa Sukamahi, luas seluruhnya 232.000 m² (dua ratus tiga puluh dua ribu meter persegi), kemudian tercatat atas nama PT Greenland Utama Development yang kemudian dialihkan kepada PT Logos Indonesia Deltamas One sebagai Tergugat II Konvensi maka oleh karena Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi sudah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik maka **Tergugat II Konvensi juga harus dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik sesuai dengan dalil – dalil bantahannya;**

Menimbang, bahwa sebagai pembeli yang beritikad baik, maka Tergugat II Konvensi, harus dilindungi secara hukum. Hal ini sesuai dengan Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung RI sebagaimana tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7/2012. Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

1. Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).

Halaman 79 dari 87 halaman Putusan Nomor 309/Pdt.G/2020/PN Ckr



2. Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi **tidak dapat membuktikan** dalilnya bahwa mereka adalah pemilik tanah obyek sengketa yang sah **dan tidak dapat pula membuktikan** bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanpa hak tanah obyek sengketa, **sebaliknya** Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, dapat membuktikan dalilnya bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan penjualan tanah obyek sengketa kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi. Dengan demikian pokok Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam perkara *a quo* tidak berdasar dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa karena pokok Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ditolak, maka petitum-petitur Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak perlu dipertimbangkan lagi dan dinyatakan ditolak;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa Gugatan Rekonvensi adalah gugatan yang diajukan oleh Tergugat terhadap Penggugat dalam sengketa yang sedang berjalan di antara mereka. Pada dasarnya gugatan rekonvensi dapat diajukan mengenai segala hal. Namun demikian terdapat asas bahwa tuntutan Rekonvensi ada pengecualiannya, sebagaimana diatur di dalam Pasal 157 dan 158 RBg, serta ditambahkan dalam Pasal 244 (3) Rv, yang selengkapnya sebagai berikut:

1. Bila Penggugat dalam konvensi bertindak karena suatu kualitas tertentu, sedang tuntutan Rekonvensi akan mengenai diri Penggugat pribadi atau sebaliknya. Misalnya bila Penggugat bertindak sebagai pihak formil (*wall*), maka tuntutan Rekonvensi tidak boleh ditujukan kepada Penggugat secara pribadi; bila Penggugat bertindak sebagai pemberes (*vereffenaar*) suatu perseroan, maka tuntutan Rekonvensi tidak boleh mengenai Penggugat secara pribadi;
2. Bila Pengadilan Negeri yang memeriksa gugat konvensi tidak wenang memeriksa gugat Rekonvensi;
3. Dalam perkara yang berhubungan dengan pelaksanaan putusan;
4. Dalam hal tuntutan tentang penguasaan (*bezitsactie*), sedang tuntutan Rekonvensi mengenai tuntutan tentang *eigendom*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Bandingkan dengan: Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi ke-6, Yogyakarta: Liberty, 2002, hal. 117-119)

Menimbang, bahwa di dalam praktek hukum acara perdata, ditentukan bahwa dilarang menarik Tergugat Konvensi untuk menjadi Tergugat Rekonvensi. Hal ini dapat dilihat dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI antara lain: Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 636 K/Pdt/1984 tanggal 17 Desember 1985, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1501 K/Pdt/1983 tanggal 6 Desember 1984 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3227 K/Pdt/1987 tanggal 29 Januari 1989;

Menimbang, setelah memperhatikan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, Majelis Hakim berpendapat bahwa Gugatan Penggugat Rekonvensi/tergugat Konvensi tidak melanggar larangan sebagaimana diatur di dalam Pasal 157 dan 158 RBg, serta ditambahkan dalam Pasal 244 (3) Rv tersebut, oleh karena gugatan tersebut dapat diperiksa lebih lanjut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya mapun dalil-dalil sangkalannya, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, masing-masing telah menghadirkan alat bukti surat dan saksi-saksi yang sama dengan bukti-bukti dalam perkara konvensi, yang selengkapnyanya sebagaimana telah diuraikan di atas pada saat mempertimbangkan gugatan konvensi;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang dihadirkan oleh para pihak tersebut, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan yang perkara *a quo* dan terhadap bukti-bukti dari para pihak yang mempunyai kesamaan materi pembuktian akan dibuktikan secara bersama-sama;

Menimbang, bahwa pada dasarnya pokok sengketa di dalam perkara rekonvensi adalah sama dengan pokok sengketa dalam perkara konvensi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi **pada pokoknya** adalah Bahwa sebagaimana telah terurai diatas pada Tahun 1996 Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah melepaskan hak atas tanah hak miliknya seluas 13.940 M2 dan pada Tahun 1995 melepaskan haknya lagi atas tanah seluas 5.940 M2, Bahwa pelepasan hak atas tanah yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi dilakukan secara sukarela dihadapan Camat Kecamatan Serang sebagaimana Surat Pernyataan

Halaman 81 dari 87 halaman Putusan Nomor 309/Pdt.G/2020/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelapasan Hak atas tanah untuk kepentingan swasta Nomor 30/594.4/PH/96 tanggal 18 Januari 1996 dan Nomor 2550/594.4/PH/05 tanggal 28 Desember 1995;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap dua dalil tersebut diatas telah dipertimbangkan dan dinyatakan sah dalam perkara Konvensi Oleh karena itu secara *mutatis mutandis*, segala pertimbangan dalam perkara konvensi, berlaku juga untuk pertimbangan dalam perkara rekonvensi. Dengan demikian telah terbukti bahwa Surat Pernyataan Pelapasan Hak atas tanah untuk kepentingan swasta Nomor 30/594.4/PH/96 tanggal 18 Januari 1996 dan Nomor 2550/594.4/PH/05 tanggal 28 Desember 1995 adalah sah maka Petitum poin pertama dan kedua dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pelepasan hak atas tanah – tanah tersebut diatas adalah sah menurut hukum sehingga tanah tersebut adalah sah menjadi hak milik Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi sepanjang tanah tersebut belum dijual kepada Tergugat II Konvensi maka petitum poin ketiga dan keempat dapat digabungkan dan dikabulkan dengan perbaikan amar;

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan sebagai bahwa setiap perbuatan melanggar hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian.

Menimbang, bahwa dari rumusan Pasal 1365 KUH Perdata tersebut, maka yang menjadi unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah:

- Adanya suatu perbuatan melanggar hukum;
- Adanya kerugian;
- Adanya kesalahan;
- Adanya hubungan kausalitas (sebab-akibat) antara kesalahan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa terdapat 4 (empat) kriteria perbuatan melanggar hukum, yang bersifat alternatif yaitu:

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



(Bandingkan dengan: Setiawan, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, Cet. Ke-2, Bandung: Alumni, 2008, hal. 251);

Menimbang, bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi tidak melakukan perbuatan yang merugikan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi maka menurut Majelis Hakim petitum poin kelima tidak dapat dikabulkan

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-6 (keenam) tentang ganti rugi Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI mengatur masalah ganti rugi sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1983, tertanggal 28 Mei 1984 menyatakan: "Bahwa tentang tuntutan Penggugat asal sub 5 yaitu mengenai ganti rugi karena tidak disertai dengan bukti-bukti maka harus ditolak";
2. Putusan Mahkamah Agung RI No. 19 K/Sip/1983, tertanggal 3 September 1983 menyatakan: "Bahwa oleh karena gugatan ganti rugi tersebut tidak diperinci dan lagi pula belum diperiksa oleh judex facti, maka gugatan ganti rugi tersebut tidak dapat diterima";
3. Putusan Mahkamah Agung RI No. 550 K/Sip/1979, tertanggal 8 Mei 1980 yang menyatakan: "Bahwa petitum ke 4 s/d 6 dari Penggugat asal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh sebab kerugian-kerugian yang diminta tidak diadakan perincian";
4. Putusan Mahkamah Agung RI No.1057.K/Sip/1973, tanggal 25 Maret 1976 yang menyatakan: "Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung. Karena Pembanding I tidak dapat membuktikan adanya kerugian materiil akibat perbuatan Terbanding I, Gugatan Rekonvensi (ganti rugi karena PMH) harus ditolak";

Menimbang, bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah dinyatakan tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan berdasarkan yurisprudensi di atas, karena tuntutan ganti rugi materiil dan immateriil tidak dapat dibuktikan di persidangan, maka ganti rugi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-7 (ketujuh) tentang putusan serta merta, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu harus memenuhi syarat-syarat yang sangat bersifat eksepsional sebagai mana dimaksud dalam Pasal 180 HIR/191 RBg, SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 tahun 2001;



Menimbang, bahwa karena syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 180 HIR/191 RBg, SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 tahun 2001 tersebut tidak terpenuhi dalam perkara *aquo*, oleh karenanya tidak ada relevansinya untuk dikabulkan oleh. Dengan demikian petitum tentang serta merta tersebut tidak berdasar dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka terhadap petitum ke-1 (kesatu) dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi sebagai berikut:

Bahwa, karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengganggu kenyamanan hidup Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi, dengan memasukkan Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi sebagai pihak dalam perkara ini yang telah menimbulkan derita kerugian secara immaterial yaitu terganggunya kenyamanan kehidupan Turut Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi maka sudah selayaknya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengganggu akibat hukumnya dengan membayar kerugian tersebut kepada Penggugat Rekonvensi;

Bahwa, apabila kerugian immaterial yang diderita Penggugat Rekonvensi tersebut di nilai dengan uang, maka sudah sepantasnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar kerugian kepada Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi tersebut senilai Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Gugatan Rekonvensi dari Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi tersebut diatas tidak dapat menjelaskan kerugian dari Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi yang diderita maka seluruh Petitum dari Gugatan Rekonvensi Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi harus dinyatakan tidak beralasan hukum untuk dikabulkan maka harus ditolak.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan ditolak untuk seluruhnya sedangkan Gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dikabulkan sebagian, maka berdasarkan Pasal 192 ayat (1) Rbg Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang dikalahkan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;



Memperhatikan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Reglemen Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura atau Rbg (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Stb. 1927-227*), dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum pelepasan hak yang dilakukan oleh Penggugat I Rekonvensi/ Tergugat I konvensi atas tanah seluas 5.940 M2 dan seluas 13.940 M2
3. Menyatakan sah menurut hukum Surat Pernyataan Pelapasan Hak atas tanah untuk kepentingan swasta Nomor 2550/594.4/PH/95 tanggal 28 Desember 1995 dan Nomor 30/594.4/PH/96 tanggal 18 Januari 1996;
4. Menyatakan sah menurut hukum kepemilikan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi atas tanah seluas 5.940 M2 dan seluas 13.940 M2 berdasarkan Surat Pernyataan Pelapasan Hak atas tanah untuk kepentingan swasta Nomor 2550/594.4/PH/95 Tahun 1995 dan Nomor 30/594.4/PH/96 tanggal 18 Januari 1996, sepanjang tanah yang tidak dijual kepada Tergugat II Konvensi;
5. Menolak Gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk selain dan selebihnya;



Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi

- Menolak Gugatan Penggugat II Rekonvensi /Turut Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.955.000,00 (tiga juta sembilan ratus lima puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada Hari **Senin**, tanggal **4 Oktober 2021**, oleh kami, Chandra Ramadhani, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Yudha Dinata, S.H., dan Raditya Yuri Purba, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 309/Pdt.G/2020/PN Kla tanggal 26 November 2020, putusan tersebut diucapkan pada Hari **Rabu**, tanggal **6 Oktober 2021** dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Chandra Ramadhani, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Yudha Dinata, S.H., dan Raditya Yuri Purba, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu Urip Sarjianto, S.H., selaku Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, Kuasa Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi, Kuasa Tergugat II Konvensi, Kuasa Turut Tergugat IV Konvensi, Kuasa Turut Tergugat V Konvensi dan **tanpa** dihadiri oleh Turut Tergugat I Konvensi, Turut Tergugat II Konvensi, Turut Tergugat III Konvensi, dan Turut Tergugat VI Konvensi Konvensi.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Yudha Dinata, S.H.,

Chandra Ramadhani, S.H., M.H.,

Raditya Yuri Purba, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti

Halaman 86 dari 87 halaman Putusan Nomor 309/Pdt.G/2020/PN Ckr



Urip Sarjianto, S.H.,

Perincian Biaya Perkara:

- Pendaftaran	: Rp	30.000,00
- ATK	: Rp	75.000,00
- PNPB Panggilan Pertama	: Rp	80.000,00
- Panggilan	: Rp	3.000.000,00
- Pemeriksaan Setempat	: Rp	750.000,00
- Redaksi	: Rp	10.000,00
- Materai	: Rp	10.000,00

JUMLAH : Rp 3.955.000,00
(tiga juta sembilan ratus lima puluh lima ribu
rupiah)