



PUTUSAN

Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Koran Purba, Tempat Tanggal Lahir di Kaban Jahe, 1 Januari 1941, Agama Kristen, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, NIK 3173080101410006, Beralamat di Ps. Minggu Kembangan, RT.005/001, Kel. Kembangan Selatan, Kec. Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya **Dr. Stephanus Pelor, S.H., M.H.**, dan **Andryan, S.H.**, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor "Law Firm Dr. Stephanus Pelor, S.H., M.H., & Partners" yang beralamat kantor di Gedung Agnesia, Lantai 5, Ruang 501, Jalan Pemuda No. 73 B, Rawamangun, Jakarta Timur, email : andryan_fh14@yahoo.co.id, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2023, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang tanggal 12 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

- 1. Alm. Nawawi Bin H. Sobari**, yang dalam hal ini diwakili oleh ahli warisnya, beralamat tidak diketahui, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya **Dr. Aripin, S.H., M.H., Isnardi, S.H.**, dan **Agus Suheri, S.H., M.H.**, Para Advokat dan Penasihat Hukum pada "Busines Consultant & Law Firm Dr. Abdullah, Dr. Aripin, S.H., M.H., & Associate" yang berkedudukan dan berkantor di Jl. Suryopranoto No. 29 A, Gambir, Jakarta Pusat, email: 4r1fin007@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Nopember 2023, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang tanggal 16 November 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- 2. Theresia Wijaya**, Perempuan, Beralamat di Perumahan Villa Duta Jalan Sari Ibum RT. 09 / 14, Kelurahan Baranang Siang, Kecamatan Kota Bogor Timur, Kota Bogor, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya **Azimar Nursu'ud, S.H.**, dan **Daniel Jusari**,

Halaman 1 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



S.H., M.H., Para Advokat/Pengacara, Penasihat Hukum pada Kantor Hukum "Azimar Nursu'ud, S.H., & Rekan", yang beralamat di Jalan Arteri Kelapa Gading Rukan The Fifty No. 1 Kelapa Gading, Jakarta Utara, DKI Jakarta, email: daniel.jusari@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juli 2023, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang tanggal 16 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi, Beralamat di Komplek Lippo Cikarang Blok B4 Jl. Daha, Cibatu, Cikarang Selatan, Kab. Bekasi, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya **Dwi Rianto Yulias Setyono, S.ST., Johan Bangun P Siregar, S.ST., Surachman, S.H., Muhammad Irfan Aditya, S.H., Bingah Pertiwi Putri, S.E., Haris Restu Pujianto, S.H., dan Agung Nugroho, S.H.**, Kesemuanya merupakan Pegawai pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi, yang beralamat di Jalan Daha Blok B4 Lippo Cikarang, email: sengketa.bpn.bekasi@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Oktober 2023, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang tanggal 5 Oktober 2023 dan Surat Tugas tanggal 5 Oktober 2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

4. Kecamatan Setu, Beralamat di Jl. Raya Letjen R. Suprpto No. 1, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya **Ahmad Repa'i, S.IP.**, Pegawai pada Kantor Kecamatan Setu, yang beralamat di Jl. Raya Letjen R. Suprpto No. 1, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, email : hajirifaifay@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 September 2023, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang tanggal 5 Oktober 2023 dan Surat Tugas tanggal 3 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

5. Kantor Desa Burangkeng, Beralamat di Burangkeng, Kecamatan Setu Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;

6. Alm. Sanap bin Saliman, yang dalam hal ini diwakili oleh ahli warisnya yang hingga saat ini tidak diketahui nama dan alamatnya, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat IV**;



7. **Alm. Iyas bin Kari**, yang dalam hal ini diwakili oleh ahli warisnya yang hingga saat ini tidak diketahui nama dan alamatnya, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat V**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

Tentang Duduk Perkara

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 Juni 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 7 Juni 2023 dalam Register Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

I. KEDUDUKAN PARA PIHAK

- 1) Bahwa, PENGGUGAT dalam hal ini adalah pemilik tanah seluas 9.510 m2, yang telah dibeli lunas dari TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No.348/TR/ST/II/1980, No. 453/TR/ST/II/1980, No. 452/TR/ST/II/1980, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Setu, namun PENGGUGAT menjadi Pihak yang dirugikan akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II ;
- 2) Bahwa, TERGUGAT I dalam hal ini adalah penjual tanah yang telah dibeli lunas oleh PENGGUGAT, berdasarkan AJB Nomor 348/TR/ST/II/1980, tertanggal 20 Oktober 1980;
- 3) Bahwa TERGUGAT II dalam hal ini adalah pembeli yang ceroboh dan tidak beritikad baik dimana Bersama-sama dengan TERGUGAT I melakukan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian bagi PENGGUGAT;
- 4) Bahwa TURUT TERGUGAT I dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Kabupaten Bekasi yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Tergugat I dan Tergugat II ditanah milik Penggugat.
- 5) Bahwa, TURUT TERGUGAT II dalam hal ini adalah PPAT Kecamatan Setu yang telah membuat dan mencatat Akta Jual Beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT IV dan TURUT TERGUGAT V.
- 6) Bahwa TURUT TERGUGAT III dalam hal ini adalah Kantor Desa Burangkeng yang menjadi saksi dalam AJB antara penggugat dgn TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT IV dan TURUT TERGUGAT V

Halaman 3 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



serta memegang buku C Desa yang dijadikan objek Jual Beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III.

- 7) Bahwa TURUT TERGUGAT IV dalam hal ini adalah penjual tanah yang telah dibeli lunas oleh PENGGUGAT berdasarkan AJB Nomor 453/TR/ST/II/1980, tertanggal 23 oktober 1980.
- 8) Bahwa TURUT TERGUGAT V dalam hal ini adalah penjual tanah yang telah dibeli lunas oleh PENGGUGAT berdasarkan AJB Nomor 452/TR/ST/II/1980, tertanggal 23 oktober 1980.
- 9) Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat merupakan suatu rangkaian perbuatan atas hubungan hukum yang saling berkaitan dengan Turut Tergugat 1, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III.

II. URAIAN FAKTA-FAKTA HUKUM

- 1) Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah 3 bidang tanah satu hamparan dengan luas 9.510 M² yang terletak di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, berdasarkan Akta Jual Beli:

1. No.348/TR/ST/II/1980, tgl 20 Oktober 1980 antara Nawawi bin sobari selaku penjual dan Koran purba selaku pembeli, dengan Batas-batas.,
sebelah utara : tanah Tyas.
sebelah timur : tanah Maran.
sebelah Selatan: pecahannya (Nawawi Bin H. Sobari)
sebelah barat : hanapi.
2. No,453/TR/ST/II/1980, tgl 23 Oktober 1980 antara Sanap bin Saliman selaku penjual dan Koran Purba selaku pembeli, dengan batas-batas
sebelah utara : tanah milik iyas.
sebelah timur : tanah milik iyas.
sebelah selatan: tanah milik Nawawi.
sebelah barat : tanah milik nasir/kali.
3. No,452/TR/ST/II/1980, tgl 23 Oktober 1980 antara Iyas bin Kar selaku penjual dan Koran Purba selaku pembeli, dengan batas-batas:
Sebelah utara : tanah pecahannya.
Sebelah timur : tanah saalin.
Sebelah selatan: Nawawi.
Sebelah barat : sepat.



- 2) Bahwa Pada tahun 2019 saat anak penggugat berkunjung ke kantor desa burangkeng, kepala desa burangkeng menginformasikan bahwa tanah milik penggugat terkena proyek jalan tol Jakarta-cikampek II sisi selatan kec setu kab Bekasi.
- 3) Bahwa karna mendapat informasi dari kepala desa burangkeng dan melihat pengumuman yg ada pada kantor desa burangkeng, tidak ada nama penggugat, maka penggugat pada tgl 26 agustus 2019 membuat surat keberatan ke kepala kantor badan pertanahan kab Bekasi, namun karna tidak ditanggapi lalu membuat laporan informasi No.LI/134/VIII/2019/Sat Reskrim/Restro Vks, tgl 9 Agustus 2019 ke polres metro kab Bekasi dan ditindak lanjuti dengan membuat laporan polisi No:LP/306/195-SPKT/K/IV/2020/Restro Bekasi tgl 6 April 2020.
- 4) Bahwa berdasarkan hasil penyelidikan dan penyidikan laporan polisi tsb ke 3 AJB milik penggugat, tumpang tindih dengan 5 SHM, yaitu SHM no.2943 an Nawawi bin H sobari(tergugat I) dan atas nama Teresia Widjaya(Tergugat II) yaitu SHM No.3464, SHM 3465, SHM 2965, SHM 3448.
- 5) Bahwa informasi dari penyidik TERGUGAT II membeli tanah dari Nawawi bin Sobari pada tahun 1996, padahal tanah tersebut adalah milik penggugat yang sudah dibeli dari TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT IV dan TURUT TERGUGAT V, dan ada bekas galian sampai sekarang ditanah yang dibeli oleh tergugat II dari TERGUGAT I.
- 6) Bahwa bukti yang tak terbantahkan tergugat II juga tahu kalau tanah itu adalah galian PT SAKIYA, karena penyidik pernah melakukan konfrontir terkait sertifikat milik tergugat II yg terbit pada tahun 1997 yaitu SHM No.3465, dimana didalam risalah penyelidikan Riwayat bidang tanah dan penetapan batas yang di mohonkan oleh tergugat II, ditulis sendiri oleh TERGUGAT II batas barat adalah SAKIYA, sehingga yang menjadi pertanyaan adalah siapa yg bertanda tangan didalam risalah itu dan darimana tergugat II mengetahuinya dahulu ada PT.Sakiya karena PT.Sakiya Direktornya adalah PENGGUGAT dan pada tahun 1984 PT SAKIYA sudah tidak beroperasi lagi.
- 7) Bahwa bukti yang tak terbantahkan berdasarkan Surat Pemberitahuan Lurah Desa Burangkeng Kecamatan Setu Kabupaten Bekasi yang menindaklanjuti surat **PENGGUGAT** tertanggal 24 Maret 2021 tentang penjelasan dan riwayat Kohir



1549 persil 140 milik TERGUGAT I (Nawawi bin H Sobari) yang menjadi dasar AJB No.348/TR/ST/II/1980 yang tercatat di Kantor Desa Burangkeng adalah sebagai berikut:

- Luas tanah yang tercatat dalam Kohir 1549 persil 140 adalah **9.800 M²**
- Benar bahwa kohir Nomor 1549 persil 140 adalah induk dan kohir 304 persil 140 adalah turunannya atas nama **Nawawi Bin H. Sobari**
- Luas Tanah yang tercatat dalam Kohir 304 persil 140 adalah **12.090 M²**

Sehingga berdasarkan fakta tersebut diatas "**PATUT DIDUGA**" adanya Perbuatan Melawan Hukum, karena bagaimana mungkin Luas tanah dalam Kohir 1549 persil 140 seluas **9.800 M²** yang merupakan **Induk** dari Kohir 304 persil 140 namun justru turunannya tersebut memiliki Luas **12.090 M²**;

8) Bahwa, seharusnya sisa tanah milik Nawawi bin Sobari (tergugat I) tinggal 4.750 m² karena berdasarkan Akta Jual Beli antara Nawawi bin H. Sobari dengan Koran Purba Nomor : 348/TR/ST/II/1980 tertanggal 20 Oktober 1980 telah menjual tanah hak milik adat C.1549 Persil 140 seluas **5.050 M²**, namun bukannya berkurang malah bertambah menjadi 12.090 m².

9) Bahwa bukti yang tak terbantahkan berdasarkan Surat Pemberitahuan Desa Burangkeng tersebut tanah milik adat C.1549 Kohir 140 D.III dan atau turunannya menjadi C.340 persil 140 atas nama Nawawi bin H Sobari adalah 12.090 m² (dua belas ribu Sembilan puluh meter persegi) namun bila dijumlahkan tanah milik TERGUGAT I dan tanah milik TERGUGAT II yang dibeli dari TERGUGAT I adalah sebagai berikut:

1. SHM No. 02943/Burangkeng A.N. Nawawi Bin H Sobari seluas 10.043 M²;
2. SHM No. 03464/Burangkeng A.N. Theresia Wijaya seluas 2.572 M²;
3. SHM No. 03465/Burangkeng A.N. Theresia Wijaya seluas 2.386 M²;
4. SHM No. 02965/Burangkeng A.N. Theresia Wijaya seluas 2.295 M²;
5. SHM No. 03448/Burangkeng A.N. Theresia Wijaya seluas 2.100 M².



Dengan demikian tanah milik adat C.1549 Persil 140 dan atau turunannya C.304 Persil 140 atas nama Nawawi Bin H Sobari keseluruhan luasnya adalah **19.396 M2** oleh karena itu telah terjadi PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh **TERGUGAT I.**

10) Bahwa bukti yang tak terbantahkan yaitu **TERGUGAT II Theresia Wijaya** adalah **PEMBELI YANG TIDAK BERITIKAD BAIK** atas dasar:

- SHM 03465/Burangkeng A.N. Theresia Wijaya seluas 2.386 M² yang terbit tahun 1997 atas dasar **Permohonan Theresia Wijaya** berdasarkan Bukti Surat Risalah Penyelidikan Riwayat Bidang Tanah dan Penetapan Batas dimana **penunjuk batasnya adalah Theresia Wijaya**, menunjuk batas sebelah barat tanahnya adalah **SAKIYA**, sedangkan berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Sebelum Diaktakan (SEGEL) tertanggal 27 Maret 1996, antara Nawawi Bin H Sobari (sebagai penjual) dan Theresia Wijaya (sebagai pembeli), **batas sebelah barat yang tercantum pada surat SEGEL tersebut adalah Emad Mustopa bukan Sakiya**, dan yang mengejutkan seharusnya yang bertanda tangan pada batas barat dalam surat yang dimohonkan oleh Theresia Wijaya yaitu pemilik PT. Sakiya yang harusnya diwakili oleh **PENGGUGAT/Koran Purba** sebagai Direktur PT. Sakiya, namun **PENGGUGAT** Koran Purba tidak pernah menandatangani surat sebagaimana dimaksud, sehingga **patut diduga** Theresia Wijaya melakukan perbuatan melawan hukum karena telah memalsukan tanda tangan atas nama **PENGGUGAT/Koran Purba**.
- Bahwa TERGUGAT II sejak penerbitan SHM tahun 1997 tidak pernah menguasai fisik tanah tersebut, hal ini dapat dibuktikan dengan fisik tanah tersebut masih berbentuk bekas galian Sakiya/milik PENGGUGAT yang sejak dahulu terkenal dengan "galian Sakiya".

11) Bahwa perbuatan TURUT TERGUGAT I yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik No.2943 atas nama TERGUGAT I dan Sertipikat Hak Milik No.3464, No.3465, No.2965, No.3448, atas nama TERGUGAT II, yang pembuatannya didasari adanya dugaan rekayasa dokumen yang tidak sah dan/atau terdapat kekeliruan dalam penerapan prosedur penerbitannya yang mana



tidak memiliki kebenaran materil dan telah nyata-nyata melanggar hukum yang berlaku serta telah mengakibatkan **timbulnya kerugian PENGGUGAT;**

- 12) Bahwa PENGGUGAT sangat yakin apabila TERGUGAT I, TERGUGAT II, memiliki surat-surat yang ada dalam kekuasaannya baik yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III maupun pihak lain yang mana bila ditelusuri penerbitan surat-surat tersebut kuat dugaan perolehannya melalui hasil rekayasa dan terkandung unsur melanggar hukum;
- 13) Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), menegaskan *"tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut"*;
- 14) Bahwa oleh karena perbuatan para tergugat menguasai tanah sengketa secara tidak sah dan tanpa hak tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1365 KUH Perdata , maka dengan **cukup beralasan hukum bagi Ketua Pengadilan Negeri Cikarang c.q. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo untuk menyatakan bahwa perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II yang mengakui tanah obyek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matigedaad)**, maka dari itu Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara aquo **menyatakan Sertipikat Hak Milik No.2943 atas nama TERGUGAT I , Sertipikat Hak Milik No.3464, No.3465, No.2965, No.3448 atas nama TERGUGAT II oleh karenanya TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM;**
- 15) Bahwa dikarenakan Perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum yang menyebabkan kerugian bagi PENGGUGAT yaitu tidak dapat menerima uang ganti rugi dan menikmati objek tanah sengketa yang dibeli pada Tahun 1980 maka sepantasnyalah kalau TERGUGAT I dan TERGUGAT II dihukum secara bersama-



sama tanggung renteng untuk membayar kerugian kepada PENGGUGAT.

III. KERUGIAN PENGGUGAT

Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT yang telah mengalami kerugian kepada PENGGUGAT, berupa:

1) Kerugian Materiil

a. Kerugian Pertama.

Kerugian secara nyata PENGGUGAT tidak dapat menikmati dan menguasai objek tanah sengketa, yang menurut perhitungan PENGGUGAT yang apabila tanah tersebut disewakan kepada pihak lain selama 23 (dua puluh tiga) tahun lamanya sejak tahun 2000 – 2023 sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) per tahun, maka $23 \times \text{Rp. } 500.000.000,- = \text{Rp. } 11.500.000.000,-$ (sebelas milyar lima ratus juta rupiah);

b. Kerugian Kedua:

Biaya-biaya yang telah dikeluarkan secara nyata oleh PENGGUGAT untuk melindungi hak dan kepentingannya dengan menunjuk Kuasa Hukum (*Lawyer fee*, dan *Operational Cost*) sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Atau kerugian materiil yang telah dikeluarkan oleh PENGGUGAT secara nyata dengan total sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah).

2) Kerugian Immaterial

Kerugian immaterial berupa tersitanya waktu PENGGUGAT untuk menangani, memikirkan, dan melaksanakan tindakan-tindakan yang perlu dilakukan oleh PENGGUGAT oleh karena TERGUGAT II telah melakukan Tindakan-tindakan melawan hukum maka hilangnya waktu dan kesempatan yang menurut perhitungan PENGGUGAT yang pantas adalah sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah)

IV. SITA JAMINAN

Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini maka perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan PARA TERGUGAT baik yang berupa barang tidak



bergerak maupun barang bergerak yang sejenis dan jumlahnya akan kami ajukan dikemudian hari;

V. UANG PAKSA (DWANGSOM)

Bahwa dikawatirkan PARA TERGUGAT akan lalai dalam melaksanakan isi putusan ini maka berdasarkan hukum jika terhadap TERGUGAT II dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan ini diucapkan dan berkekuatan hukum tetap.

VI. AGAR PUTUSAN TERLEBIH DAHULU DAPAT DIJALANKAN (UIT VOERBAAR BIJ VOERAAD)

Bahwa oleh karena Gugatan ini diajukan berdasarkan alat bukti-bukti otentik yang sulit disangkal kebenarannya, maka sangatlah beralasan kiranya putusan perkara ini mohon dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet derden/perlawanan pihak ketiga (uit voerbaar bij voeraad)

VII. PETITUM

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah PENGGUGAT diuraikan tersebut diatas, maka PENGGUGAT mohon dengan hormat sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Cq Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *aquo* agar kiranya berkenan memberi amar putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah Menurut Hukum Akta Jual Beli Nomor :
 1. No,348/TR/ST/II/1980, tgl 20 Oktober 1980 antara Nawawi bin sobari selaku penjual dan Koran purba selaku pembeli, dengan Batas-batas.,
 - sebelah utara : tanah Tyas.
 - sebelah timur : tanah Maran.
 - sebelah selatan : pecahannya.
 - sebelah barat : hanapi.
 2. No,453/TR/ST/II/1980, tgl 23 Oktober 1980 antara Sanap bin Saliman selaku penjual dan Koran Purba selaku pembeli, dengan batas-batas
 - sebelah utara : tanah milik iyas.
 - sebelah timur : tanah milik iyas.
 - sebelah Selatan : tanah milik Nawawi.
 - sebelah barat : tanah milik nasir/kali.



3. No,452/TR/ST/II/1980, tgl 23 Oktober 1980 antara Iyas bin Kar selaku penjual dan Koran Purba selaku pembeli, dengan batas-batas:

Sebelah utara : tanah pecahannya.

Sebelah timur : tanah saalin.

Sebelah Selatan : Nawawi.

Sebelah barat : sepat.

Yang terletak di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi seluas 9.510m² (Sembilan ribu lima ratus sepuluh meter persegi) adalah milik PENGGUGAT

3. Menyatakan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrecht matigedaad);

4. Menyatakan menurut hukum bahwa TERGUGAT II adalah PEMBELI YANG TIDAK BERITIKAD BAIK;

5. Menyatakan menurut hukum segala surat-surat yang dimiliki dan atas nama TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang ada dalam kekuasaannya terhadap tanah aquo adalah tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

6. Menyatakan **Sertipikat Hak Milik No 2943/Burangkeng an Nawawi bin H sobari(tergugat I) dan atas nama Teresia Widjaya(Tergugat II) yaitu SHM No.3464/Burangkeng, SHM 3465/Burangkeng, SHM 2965/Burangkeng, SHM 3448/Burangkeng yang terbit diatas tanah PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM;**

7. Memerintahkan TURUT TERGUGAT I untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama PENGGUGAT diatas tanah aquo berdasarkan Putusan ini;

8. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk melakukan pembayaran kepada PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus yang meliputi:

a) Kerugian Materiil

- Seluruh kerugian PENGGUGAT yang tidak dapat menikmati dan menguasai tanah sengketa sebesar Rp. 11.500.000.000,- (sebelas milyar lima ratus juta rupiah);
- Biaya yang harus ditanggung oleh PENGGUGAT untuk melindungi hak dan kepentingannya dengan menunjukan Kuasa Hukum sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).



Atau kerugian materiil yang telah dikeluarkan oleh PENGGUGAT secara nyata dengan total sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah).

b) Kerugian Immaterial

Karena tersitanya waktu PENGGUGAT untuk menangani, memikirkan dan melaksanakan tindak-tindakan yang perlu dilakukan oleh PENGGUGAT oleh sebab TERGUGAT II telah melakukan Tindakan-tindakan melawan hukum, maka hilangnya waktu dan kesempatan menurut perhitungan PENGGUGAT yang pantas adalah sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah).

9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta barang milik PARA TERGUGAT baik barang tetap maupun barang bergerak yang sejenis dan jumlahnya akan ditentukan kemudian;
10. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sejak keputusan ini diucapkan dan berkekuatan hukum tetap sampai dengan PARA TERGUGAT melaksanakan putusan ini;
11. Menjatuhkan putusan ini untuk dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun derden verzet/perlawanan pihak ketiga (uit voerbaar bij voerraad);
12. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV DAN TURUT TERGUGAT V untuk tunduk dan patuh melaksanakan putusan ini;
13. Menghukum Para TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsider :

Apabila Pengadilan Negeri Cikarang c.q. Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan:

- Penggugat hadir Kuasanya;
- Tergugat I hadir Kuasanya sejak persidangan dengan agenda Duplik;
- Tergugat II hadir Kuasanya;
- Turut Tergugat I hadir Kuasanya;
- Turut Tergugat II hadir Kuasanya;

Halaman 12 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Turut Tergugat III tidak pernah hadir dan tidak pula menyuruh wakilnya yang sah menghadap persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana relaas panggilan sidang Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr, untuk sidang tanggal 12 Juli 2023, sidang tanggal 26 Juli 2023 dan sidang tanggal 16 Agustus 2023;
- Turut Tergugat IV tidak pernah hadir dan tidak pula menyuruh wakilnya yang sah menghadap persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana relaas panggilan sidang Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr, untuk sidang tanggal 12 Juli 2023, sidang tanggal 26 Juli 2023 dan sidang tanggal 16 Agustus 2023;
- Turut Tergugat V tidak pernah hadir dan tidak pula menyuruh wakilnya yang sah menghadap persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana relaas panggilan sidang Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr, untuk sidang tanggal 12 Juli 2023, sidang tanggal 26 Juli 2023 dan sidang tanggal 16 Agustus 2023;

Oleh karenanya persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V;

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 Vita Deliana, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cikarang sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 September 2023 diketahui upaya perdamaian dalam perkara ini tidak berhasil sehingga persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa **Tergugat II** telah mengajukan jawaban pada persidangan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI.

1. Surat Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat formil atau syarat sah surat gugatan;

Bahwa setelah membaca dengan teliti dan seksama surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang Tergugat II terima pada hari Selasa tanggal 20 Juni 2023 berdasarkan Relaas Panggilan Sidang Nomor : 142/Pdt.G/2023/ PN.Ckr, **ternyata Surat Gugatan tersebut tidak ditandatangani atau tidak dibubuhi tandatangan oleh Kuasa Penggugat dalam hal ini Dr. Stephanus Pelor, SH, MH dan Andryan, SH, Advokat dari**

Halaman 13 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



SPP Law Firm, dihubungkan dengan ketentuan Hukum Acara Perdata dalam HIR dan Rbg yang mewajibkan Surat Gugatan yang diajukan secara tertulis harus dibubuhi tandatangan baik Penggugat Prinsipal ataupun Kuasanya, yang mana hal tersebut merupakan syarat sahnya suatu Surat Gugatan, maka dengan tidak ditandatanganinya atau tidak dibubuhi tandatangan Surat Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, maka jelas gugatan Penggugat tersebut cacat formil dan tidak sah, atas dasar itu sangat beralasan hukum gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onventkelijke verklaard*);

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

Bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat terhadap Tergugat II dalam Surat Gugatan yang diajukannya adalah bidang-bidang tanah berikut ini :

- Bidang tanah sebagaimana SHM No. 03464/Burangkeng a.n Theresia Wijaya;
- Bidang tanah sebagaimana SHM No. 03465/Burangkeng a.n Theresia Wijaya;
- Bidang tanah sebagaimana SHM No. 02965/Burangkeng a.n Theresia Wijaya;
- Bidang tanah sebagaimana SHM No. 03448/Burangkeng a.n Theresia Wijaya;

Yang mana keempat bidang tanah tersebut merupakan harta yang diperoleh oleh Tergugat II semasa perkawinannya dengan suami sah saat ini, sehingga terhadap harta-harta sebagaimana tersebut diatas, juga terdapat hak suami Tergugat II sebagai harta persatuan dalam perkawinan antara Tergugat II dengan suami, sehingga menurut ketentuan hukum, gugatan-gugatan yang diajukan terhadap harta persatuan, harus diajukan terhadap suami dan isteri sebagai pemegang hak bersama atas harta persatuan tersebut;

Selain itu, ketentuan hukum juga menandakan bahwa gugatan-gugatan yang diajukan terhadap perempuan yang bersuami, harus melibatkan suami perempuan tersebut, dihubungkan dengan gugatan dalam perkara a quo yang hanya ditujukan kepada Tergugat II, tanpa menarik atau mengikutsertakan suami Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo, padahal objek yang digugat oleh Penggugat terdapat hak suami Tergugat II, maka jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat cacat formil karena kurang pihak (*plurium litis consortium*), atas dasar itu maka sangat beralasan



hukum gugatan yang diajukan Penggugat tersebut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onentkelijske verklaard*);

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

➤ Subjek (Pihak-pihak) yang diajukan dalam Surat Gugatan Penggugat tidak jelas;

Bahwa dalam surat gugatannya Penggugat juga telah menarik pihak-pihak lain selain dari Tergugat II, yakni :

1. Alm. Nawawi Bin H. Sobari, yang dalam hal ini diwakili oleh Ahli Warisnya, beralamat tidak diketahui sebagai Tergugat I;
2. Alm. Sanap Bin Saliman, yang dalam hal ini diwakili oleh Ahli Warisnya, beralamat tidak diketahui sebagai Turut Tergugat IV;
3. Alm. Ilyas Bin Kari, yang dalam hal ini diwakili oleh Ahli Warisnya, beralamat tidak diketahui sebagai Turut Tergugat V;

Yang mana pihak-pihak tersebut jelas **sangat abstrak dan tidak jelas**, dengan hanya mencantumkan identitas sebagaimana dalam gugatan Penggugat, yakni Alm. Nawawi Bin H. Sobari, Alm. Sanap Bin Saliman dan Alm. Ilyas Bin Kari yang diwakili oleh Ahl Warisnya, namun tidak dijelaskan secara rinci dan detail Alm. Nawawi Bin H. Sobari, Alm. Sanap Bin Saliman dan Alm. Ilyas Bin Kari yang diwakili oleh Ahli Warisnya yang mana yang dimaksud oleh Penggugat, karena bisa saja terdapat ratusan bahkan ribuan Alm. Nawawi Bin H. Sobari, Alm. Sanap Bin Saliman dan Alm. Ilyas Bin Kari di Indonesia, sehingga dengan hanya mencantumkan identitas sebagaimana dalam surat gugatan Penggugat dalam perkara a quo, setiap orang yang merupakan ahli waris dari orang-orang yang bernama Nawawi Bin H. Sobari, Sanap Bin Saliman dan Ilyas Bin Kari yang mungkin saja ada ratusan bahkan ribuan di Indonesia, tentu dapat dinyatakan sebagai Pihak Tergugat I, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V dalam perkara a quo, karena diseluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, orang yang bernama Nawawi Bin H. Sobari, Sanap Bin Saliman dan Ilyas Bin Kari tentu tidak satu orang saja, sebagai contoh, jika ternyata di Papua sana ada seseorang yang bernama Nawawi Bin H. Sobari yang telah meninggal dunia dan meninggalkan ahli waris, meskipun ternyata tidak ada hubungannya dengan perkara a quo, namun karena dalam surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo hanya mencantumkan identitas Alm. Nawawi Bin H. Sobari yang diwakili oleh Ahli Warisnya, tentu Ahli Waris Nawawi Bin H. Sobari yang ada di papua

Halaman 15 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



tersebut juga dapat dinyatakan sebagai pihak yang dimaksud dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat. Bahwa berdasarkan uraian Tergugat II tersebut, tidak jelas pihak mana yang dituju oleh Penggugat dalam surat gugatannya, sekalipun pihak-pihak tersebut dipanggil dengan panggilan umum atau panggilan koran, dengan identitas sebagaimana dinyatakan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, tentunya akan menimbulkan ketidak-jelasan, karena setiap orang mempunyai ayah atau setiap orang yang merupakan ahli waris dari orang-orang yang bernama Nawawi Bin H. Sobari, Sanap Bin Saliman dan Ilyas Bin Kari, tentunya berhak dan berwenang hadir pada persidangan a quo, meskipun ternyata bukan pihak tersebut yang dimaksud oleh Penggugat;

Selain itu, Penggugat juga menarik pihak-pihak yang tidak jelas dan bukan merupakan subjek hukum yang dapat digugat dan/atau dapat melakukan perbuatan hukum, yakni :

1. Kecamatan Setu, dan;
2. Kantor Desa Burangkeng;

Yang mana Kecamatan Setu dan Kantor Desa Burangkeng bukanlah subjek hukum, karena menurut ketentuan hukum, yang dapat dinyatakan sebagai subjek hukum adalah Manusia (*Naturlijk Person*) dan Badan Hukum (*Recht Person*), sementara Kecamatan Setu dan Kantor Desa Burangkeng bukanlah Manusia (*Naturlijk Person*) ataupun Badan Hukum (*Recht Person*) yang dapat melakukan perbuatan hukum dan dapat ditarik sebagai pihak dalam suatu perkara, oleh karenanya jelas gugatan Penggugat yang demikian tersebut adalah Surat Gugatan yang cacat hukum karena tidak jelas atau kabur tentang pihak-pihak yang ditarik sebagai Tergugat;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat II diatas, oleh karena surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat cacat formil karena kabur/tidak jelas (*obscuur libel*), maka sangat beralasan hukum gugatan Penggugat tersebut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onentkelijske verklaard*);

- **Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas karena tidak menjelaskan secara rinci tentang hubungan hukum serta luasan bidang tanah yang dibelinya berdasarkan Akta-akta Jual Beli yang didalilkannya;** Bahwa setelah membaca surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat, ternyata Penggugat tidak menjelaskan secara rinci dan pasti tentang
- Halaman 16 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



hubungan bidang tanah yang telah dibelinya berdasarkan Akta Jual Beli No. 348/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980, Akta Jual Beli No. 453/TR/ST/III/1980, tanggal 23 Oktober 1980 dan Akta Jual Beli No. 452/TR/ST/III/1980, tanggal 23 Oktober 1980 dengan bidang tanah milik Tergugat II, apakah tumpang tindih atau hubungan serta kaitan yang bagaimana, sekalipun dalam gugatannya pada halaman 5 poin angka 4) dinyatakan "*bahwa berdasarkan hasil penyelidikan dan penyidikan laporan polisi tsb ke 3 AJB milik Penggugat, tumpang tindih dengan 5 SHM, yaitu SHM No.2943.....dst*", namun Penggugat tidak secara jelas dan rinci menjelaskan bentuk tumpang tindih bidang tanah tersebut seperti apa, apakah secara keseluruhan, sebagian atau bagaimana, jika sebagian, pada bagian mana tumpang-tindihnya, padahal luas keseluruhan bidang tanah ke 5 SHM tersebut jauh lebih luas dari pada bidang tanah berdasarkan ke 3 AJB milik Penggugat, yakni seluas 19.396 m2, sedangkan luas bidang tanah berdasarkan ke 3 AJB tersebut hanya seluas 9.510 m2, dengan demikian jelas dalil-dalil dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat sangat kabur, membingungkan dan tidak jelas;

Penggugat juga tidak secara jelas dan rinci mendalilkan tentang luas bidang tanah yang dibelinya berdasarkan Akta Jual Beli No. 348/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980, Akta Jual Beli No. 453/TR/ST/III/1980, tanggal 23 Oktober 1980 dan Akta Jual Beli No. 452/TR/ST/III/1980, tanggal 23 Oktober 1980, Penggugat hanya menerangkan luas secara global tanah yang dibelinya, yakni seluas 9.510 m2, namun tidak secara rinci menerangkan berapa luas tanah yang dibelinya berdasarkan Akta Jual Beli No. 348/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980, berapa luas tanah yang dibelinya berdasarkan Akta Jual Beli No. 453/TR/ST/III/1980, tanggal 23 Oktober 1980 dan berapa luas tanah yang dibelinya Akta Jual Beli No. 452/TR/ST/III/1980, tanggal 23 Oktober 1980;

Selain hal-hal diatas, berdasarkan dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat tentang batas-batas sepadan tanah yang telah dibelinya berdasarkan ketiga Akta Jual Beli, ternyata batas-batas sepadan tersebut tidak sama dan tidak ditemukan dalam bidang tanah sebagaimana keempat Setifikat Hak Milik yang Tergugat II miliki, yang berarti bahwa bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat lokasinya tidaklah sama dengan bidang tanah milik Tergugat II sebagaimana

Halaman 17 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



diterangkan dalam SHM No. 03464/Burangkeng, SHM No. 03465/Burangkeng, SHM No. 02965/Burangkeng, dan SHM No. 03448/Burangkeng, dengan demikian lokasi objek yang diperkarakan oleh Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (*obscur libel*);

Bahwa oleh karena Penggugat dalam surat gugatannya tidak menjelaskan secara rinci tentang hubungan hukum antara bidang tanah yang dibelinya dengan bidang tanah milik Tergugat II, tidak menjelaskan secara rinci tentang luasan bidang tanah yang dibelinya berdasarkan masing-masing Akta Jual Beli yang didalilkannya, serta ternyata batas-batas sepadan tanah yang didalilkannya berbeda dengan batas-batas sepadan tanah milik sah Tergugat II, dengan demikian, jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat membingungkan, kabur serta tidak jelas (*obscur libel*), atas dasar itu sangat beralasan hukum gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*);

4. Gugatan Penggugat Prematur;

Bahwa sebagaimana dalil dalam surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada halaman 6 poin angka 7) yang pada pokoknya menyatakan "Sehingga berdasarkan fakta tersebut diatas "PATUT DIDUGA" adanya perbuatan melawan hukum, karena bagaimana mungkin Luas tanah dalam Kohir 1549 Persil 140 seluas 9.800 m2 yang merupakan induk dari Kohir 304 Persil 140 namun justru trurunannya tersebut memiliki luas 12.090 m2", yang berarti bahwa surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat hanya disandarkan kepada dugaan-dugaan semata tanpa bukti yang konkrit, yang mana berarti pula bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut terlalu dini (prematuur) karena berdasarkan dugaan-dugaan semata, atas dasar itu sangat beralasan hukum gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*) karena prematur;

Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil diatas, jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat cacat formil karena tidak memenuhi syarat sah surat gugatan, kurang pihak, kabur serta prematur, oleh karenanya sangat beralasan hukum gugatan Penggugat yang demikian tersebut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa seluruh dalil-dalil dalam Eksepsi diatas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan (*mutatis-mutandis*) dari Jawaban Tergugat II dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa pada pokoknya Tergugat II membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat kecuali mengenai hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas.
3. Bahwa penolakan dan bantahan secara tegas atas dalil-dalil Pengugat dalam gugatan yang diajukannya terwujud dalam uraian berikut ini :
 - Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan tentang Penggugat adalah pemilik sah 3 bidang tanah satu hamparan dengan luas 9.510 m2 yang terletak di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, berdasarkan Akta Jual Beli :
 - 1) No. 348/TR/ST/III/1980, tanggal 20 Oktober 1980 antara Nawawi bin Sobari selaku penjual dan Koran Purba selaku pembeli;
 - 2) No. 453/TR/ST/III/1980, tanggal 23 Oktober 1980 antara Sanap Bin Saliman selaku penjual dan Koran Purba selaku pembeli;
 - 3) No. 452/TR/ST/III/1980, tanggal 23 Oktober 1980 antara Ilyas Bin Kari selaku penjual dan Koran Purba selaku pembeli;adalah dalil yang tidak benar dan sangat diragukan kebenarannya, karena Akta Jual Beli No. 348/TR/ST/III/1980, tanggal 20 Oktober 1980 antara Nawawi bin Sobari selaku penjual dan Koran Purba selaku pembeli yang dijadikan dasar oleh Penggugat untuk mengklaim kepemilikan sebidang tanah berdasarkan AJB tersebut, berdasarkan hasil penyidikan Perkara Laporan Polisi Nomor : LP/306/195-SPKT/K/IV/2020/Resta Bks tanggal 06 April 2020, ternyata sidik jari Sdr. Nawawi bin Haji Sobari yang terdapat dalam Akta Jual Beli No. 348/TR/ST/III/1980, tanggal 20 Oktober 1980 non identik/tidak sama dengan sidik jari Nawawi bin Haji Sobari sebagai penjual tanah tersebut, yang berarti bahwa tandatangan penjual (Nawawi bin Haji Sobari) pada Akta Akta Jual Beli No. 348/TR/ST/III/1980, tanggal 20 Oktober 1980 palsu, sehingga Akta Jual Beli No. 348/TR/ST/III/1980, tanggal 20 Oktober 1980 yang dijadikan dasar oleh Penggugat untuk mengklaim sebagai pemilik bidang tanah berdasarkan Akta tersebut adalah palsu, sehingga Akta Jual Beli tersebut cacat hukum dan tidak sah, sehingga jelas gugatan yang diajukan berdasarkan bukti kepemilikan yang cacat hukum, tidak sah dan palsu tersebut haruslah untuk dinyatakan ditolak;

Halaman 19 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/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 meskipun berdasarkan hasil penyidikan Perkara Laporan Polisi Nomor : LP/306/195-SPKT/K/IV/2020/Resta Bks tanggal 06 April 2020, hanya Akta Jual Beli No. 348/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980 yang terdapat sidik jari yang Non-Identik, namun karena salah satu Akta Jual Beli yang dijadikan dasar oleh Penggugat telah dinyatakan terdapat sidik jari palsu dan tidak sah, maka patut diduga pula kedua Akta Jual Beli yang lain yang dijadikan dasar hak Penggugat adalah palsu dan tidak sah, atas dasar itu sangat beralasan hukum dalam perkara a quo Akta Jual Beli No. 348/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980 antara Nawawi bin Sobari selaku penjual dan Koran Purba selaku pembeli, Akta Jual Beli No. 453/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980 antara Sanap Bin Saliman selaku penjual dan Koran Purba selaku pembeli dan Akta Jual Beli No. 452/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980 antara Ilyas Bin Kari selaku penjual dan Koran Purba selaku pembeli, untuk dinyatakan tidak sah, dan sangat beralasan hukum pula Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan menolak seluruh gugatan Penggugat;

- Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi dalil Penggugat yang menyatakan tentang pada tahun 2019 Kepala Desa Burangkeng menginformasikan kepada anak Penggugat bahwa tanah milik Penggugat terkena proyek jalan tol Jakarta-Cikampek II sisi selatan Kec. Setu, Kab. Bekasi, karena Tergugat II tidak mengetahui tentang peristiwa tersebut, sekalipun dalil Penggugat tersebut benar, namun tidak dapat menyangkal fakta bahwa pada Akta Jual Beli No. 348/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980 yang terdapat sidik jari yang Non-Identik, sehingga Akta Jual Beli yang dijadikan dasar oleh Penggugat untuk menyatakan berhak atas bidang tanah yang digugatnya adalah tidak sah, dengan demikian gugatan Penggugat menjadi tidak berdasar dan harus dinyatakan ditolak;
- Bahwa benar Penggugat telah membuat Laporan Informasi No. LI/134/VIII/2019/Sat Reskrim Bks, tanggal 9 Agustus 2019 di Polres Metro Bekasi yang kemudian ditindak lanjuti dengan Laporan Polisi No. : LP/306/195-SPKT/K/IV/2020 Restro Bekasi tanggal 6 April 2020, namun berdasarkan Surat Ketetapan Penghentian Penyidikan Nomor : S.Tap/38/IV/2021/Restro Bekasi tanggal 6 April 2021, Laporan Polisi No. : LP/306/195-SPKT/K/IV/2020 Restro Bekasi tanggal 6 April 2020

Halaman 20 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



telah dinyatakan dihentikan prosesnya karena tidak terdapat cukup bukti, sehingga Laporan Polisi tersebut tidak dapat dijadikan dasar dan rujukan untuk menyatakan adanya tumpang tindih antara bidang tanah sebagaimana 3 AJB milik Penggugat dengan 5 SHM, yakni SHM No. 2943, SHM No. 03464/Burangkeng, SHM No. 03465/Burangkeng, SHM No. 02965/Burangkeng, dan SHM No. 03448/Burangkeng, dan tidak dapat pula dijadikan dasar dalam menyatakan adanya bekas galian PT. SAKIYA yang direkturnya adalah Penggugat sebagaimana didalihkan dalam surat gugatannya;

Bahwa tentang dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan dalam risalah penyelidikan Riwayat bidang tanah dan penetapan batas yang dimohonkan oleh Tergugat II yang ditulis berbatas sebelah barat adalah Sakiya, adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasar, karena yang bertandatangan atas nama Sakiya tersebut adalah orang yang bernama Sakiya, bukan PT. Sakiya sebagaimana didalihkan oleh Penggugat, atas dasar itu maka sangat beralasan hukum gugatan Penggugat tersebut untuk dinyatakan ditolak;

- Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi lebih lanjut terkait dalil Penggugat tentang dalil-dalil Penggugat yang menyatakan adanya dugaan perbuatan melawan hukum tentang adanya penjelasan Kohir 1549 persil 140 milik Tergugat I berdasarkan Surat pemberitahuan Lurah Desa Burangkeng Kecamatan Setu Kabupaten Bekasi, karena Tergugat II tidak mengetahui dan tidak dapat dimintai pertanggung jawaban, sekalipun isi dari Surat Pemberitahuan Lurah Desa Burangkeng Kecamatan Setu Kabupaten Bekasi tersebut keliru atau tidak benar, yang jelas faktanya hanya 2 SHM Milik Penggugat yang asal-muasal bidangnya adalah dari Kohir 304 Persil 140, yakni SHM No. 03464/Burangkeng dan SHM No. 03465/Burangkeng, sementara 2 SHM yang lain yakni SHM No. 04434/Burangkeng dan SHM No. 03448/Burangkeng, asal-muasal tanahnya berasal dari Kohir 839 dan Kohir 239, sehingga tidak ada hubungannya dengan Akta Jual Beli milik Penggugat dan tidak adapula hubungan hukumnya dengan gugatan dalam perkara a quo;

Bahwa oleh karena terdapat 2 SHM milik Tergugat II yang tidak ada hubungan hukumnya dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat, maka jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasar dan



harus dinyatakan ditolak, atau setidaknya-tidaknya, 2 bidang tanah milik Tergugat II sebagaimana SHM No. 04434/Burangkeng dan SHM No. 03448/Burangkeng, harus dikeluarkan dari perkara a quo;

- Bahwa selanjutnya, dalil Pengugat yang menyatakan bahwa Tergugat II adalah Pembeli yang beritikad tidak baik adalah dalil yang keliru dan tidak benar, yang mana pembelian bidang tanah sebagaimana SHM No. 03464/Burangkeng, SHM No. 03465/Burangkeng, SHM No. 02965/Burangkeng, dan SHM No. 03448/Burangkeng dilaksanakan dengan harga yang wajar dan dilakukan secara terang-terangan dihadapan dan diketahui oleh Pejabat yang sah dalam hal ini adalah Kepala Desa Burangkeng yang disertai adanya saksi-saksi yang pelaksanaan Jual Beli tersebut dikukuhkan diatas kertas segel yang dienal dengan Surat Pernyataan Jual Beli Sebelum Diaktakan, yang mana ternyata pula berdasarkan hasil penyidikan Perkara Laporan Polisi Nomor : LP/306/195-SPKT/K/IV/2020/Resta Bks tanggal 06 April 2020, ternyata sidik jari Sdr. Nawawi bin Haji Sobari yang terdapat dalam Akta Jual Beli No. 348/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980 non identik/tidak sama dengan sidik jari Nawawi bin Haji Sobari sebagai penjual tanah tersebut, yang berarti bahwa tandatangan penjual (Nawawi bin Haji Sobari) pada Akta Akta Jual Beli No. 348/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980, sehingga Akta Jual Beli No. 348/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980 yang dijadikan dasar oleh Penggugat untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo adalah tidak sah dan cacat hukum, lagipula, selain hal-hal diatas, terdapat 2 (dua) bidang tanah sebagaimana SHM No. 04434/Burangkeng dan SHM No. 03448/Burangkeng, asal-muasal tanahnya berasal dari Kohir 839 dan Kohir 239, sehingga tidak ada hubungannya dengan Akta Jual Beli milik Penggugat dan tidak adapula hubungan hukumnya dengan gugatan dalam perkara a quo, atas dasar itu maka sangat beralasan hukum dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya tersebut untuk dinyatakan ditolak;
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat diajukan atas dasar Akta Jual Beli yang tidak sah dan cacat hukum, Penggugat juga merupakan pembeli bertikad baik yang melaksanakan jual-beli dengan harga yang wajar dan dilakukan secara terang-terangan dihadapan dan diketahui oleh Pejabat yang sah dalam hal ini adalah Kepala Desa Burangkeng

Halaman 22 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



yang disertai adanya saksi-saksi yang pelaksanaan Jual Beli tersebut dikukuhkan diatas kertas segel yang dienal dengan Surat Pernyataan Jual Beli Sebelum Diaktakan, serta terdapat pula 2 (dua) bidang tanah sebagaimana SHM No. 04434/Burangkeng dan SHM No. 03448/Burangkeng, asal-muasal tanahnya berasal dari Kohir 839 dan Kohir 239, sehingga tidak ada hubungannya dengan Akta Jual Beli milik Penggugat dan tidak adapula hubungan hukumnya dengan gugatan dalam perkara a quo, atas dasar itu maka sangat beralasan hukum perbuatan Tergugat II sebagai pemilik sah atas bidang-bidang tanah sebagaimana SHM No. 03464/Burangkeng, SHM No. 03465/Burangkeng, SHM No. 02965/Burangkeng, dan SHM No. 03448/Burangkeng bukanlah suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya;

- Bahwa berdasarkan uraian dan dalil-dalil Tergugat diatas, maka sangat beralasan hukum gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, termasuk dalil-dalil Penggugat tentang tuntutan Penggugat untuk memohon agar menyatakan SHM No. 03464/Burangkeng, SHM No. 03465/Burangkeng, SHM No. 02965/Burangkeng, dan SHM No. 03448/Burangkeng milik Tergugat tidak mempunyai kekuatan hukum sungguh sangat beralasan hukum pula untuk ditolak, begitu pula tentang tuntutan ganti kerugian materil dan imateril yang diajukan oleh Penggugat yang sangat tidak masuk akal dan sangat tidak beralasan hukum untuk dikabulkan, serta tuntutan tentang Sita Jaminan, Uang Paksa dan tuntutan pelaksanaan putusan serta merta (*uitvorbaar bij voraad*) sangat beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat Ijelas dan terang bahwa dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya tersebut adalah dalil-dalil yang tidak sesuai dengan fakta, tidak benar dan tidak berdasar, atas dasar itu sangat beralasan hukum gugatan Penggugat tersebut untuk dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENS!

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 157 ayat (1) Rbg dan ketentuan Pasal 132 ayat (1) HIR, Tergugat (sekarang "**Penggugat Rekonvensi**") dengan ini mengajukan gugatan balik terhadap Penggugat Konvensi sebagai **Tergugat Rekonvensi**";
2. Bahwa gugatan rekonvensi ini Penggugat Rekonvensi ajukan bersama-sama dengan eksepsi dan jawaban Tergugat dalam Konvensi, yang

Halaman 23 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



mana telah sesuai dengan ketentuan Pasal 157 ayat (1) Rbg dan ketentuan Pasal 132 yat (1) HIR, sehingga patut dan cukup alasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menerima gugatan reconvensi ini;

3. Bahwa dalil-dalil dan bukti-bukti yang telah Penggugat Reconvensi sampaikan dan uraikan pada bagian pokok perkara dalam Konvensi di atas, haruslah dianggap disampaikan dan diuraikan kembali dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari bagian dalam gugatan reconvensi ini;

4. Bahwa adapun yang menjadi dasar Penggugat Reconvensi mengajukan gugatan reconvensi ini adalah atas dasar sebagaimana uraian berikut ini :

a. Bahwa Penggugat Reconvensi adalah pemilik sah atas bidang-bidang tanah sebagaimana uraian berikut ini :

- Sebidang tanah seluas 2.572 m² yang terletak di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, sebagaimana SHM No. 03464/Burangkeng, Surat Ukur Nomor : 10.05.17.01.02599/1997 tanggal 07 April 1997, a.n Theresia Wijaya;
- Sebidang tanah seluas 2.386 m² yang terletak di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, sebagaimana SHM No. 03465/Burangkeng, Surat Ukur Nomor : 10.05.17.01.04432/1997 tanggal 07 April 1997, a.n Theresia Wijaya;
- Sebidang tanah seluas 2.295 m² yang terletak di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, sebagaimana SHM No. 02965/Burangkeng, Surat Ukur Nomor : 10.05.17.01.04434/1997 tanggal 07 April 1997, a.n Theresia Wijaya;
- Sebidang tanah seluas 2.100 m² yang terletak di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, sebagaimana SHM No. 03448/Burangkeng, Surat Ukur Nomor : 10.05.17.01.04449/1997 tanggal 07 April 1997, a.n Theresia Wijaya;

yang mana bidang-bidang tanah tersebut Penggugat Reconvensi peroleh secara sah melalui pembelian dengan harga yang wajar, serta dilakukan secara terang-terangan dihadapan Pejabat yang berwenang dalam hal ini Kepala Desa Burangkeng;

Halaman 24 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



b. Bahwa sejak bidang-bidang tanah sebagaimana uraian diatas Penggugat Rekonvensi beli pada tahun 1997, tidak ada pihak-pihak yang merasa keberatan atas jual beli bidang tanah tersebut, termasuk Tergugat Rekonvensi, begitu pula atas penguasaan fisik bidang tanah tersebut, baru kemudian pada tahun 2019, sejak bidang tanah tersebut terdampak pembangunan tol Jakarta-Cikampek II sisi selatan Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, dan akan diganti rugi, baru ada keberatan dari Tergugat Rekonvensi dengan mengklaim bahwa Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang berhak atas ganti rugi atas bidang tanah tersebut dengan perolehan atas dasar pembelian sebagaimana :

- 1) No. 348/TR/ST/III/1980, tanggal 20 Oktober 1980 antara Nawawi bin Sobari selaku penjual dan Koran Purba selaku pembeli;
- 2) No. 453/TR/ST/III/1980, tanggal 23 Oktober 1980 antara Sanap Bin Saliman selaku penjual dan Koran Purba selaku pembeli;
- 3) No. 452/TR/ST/III/1980, tanggal 23 Oktober 1980 antara Ilyas Bin Kari selaku penjual dan Koran Purba selaku pembeli;

dan Tergugat Rekonvensi telah mengajukan keberatan atas kepemilikan Penggugat Rekonvensi sehingga sampai saat ini Penggugat Rekonvensi belum menerima pembayaran uang ganti kerugian atas keempat bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi yang terdampak pembangunan Jalan Tol Jakarta-Cikampek II sisi selatan Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi tersebut;

c. Bahwa berdasarkan hasil penyidikan Perkara Laporan Polisi Nomor : LP/306/195-SPKT/K/IV/2020/Resta Bks tanggal 06 April 2020, ternyata sidik jari Sdr. Nawawi bin Haji Sobari yang terdapat dalam Akta Jual Beli No. 348/TR/ST/III/1980, tanggal 20 Oktober 1980 non identik/tidak sama dengan sidik jari Nawawi bin Haji Sobari sebagai penjual tanah tersebut, yang berarti bahwa cap sidik jari penjual (Nawawi bin Haji Sobari) pada Akta Akta Jual Beli No. 348/TR/ST/III/1980, tanggal 20 Oktober 1980, sehingga Akta Jual Beli No. 348/TR/ST/III/1980, tanggal 20 Oktober 1980 yang dijadikan dasar oleh Penggugat untuk mengklaim sebagai pemilik bidang tanah berdasarkan Akta tersebut adalah palsu, sehingga Akta Jual Beli tersebut cacat hukum dan tidak sah, sehingga patut diduga kedua Akta lainnya yang pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli tersebut dilakukan dalam waktu yang hampir bersamaan, yakni Akta



Jual Beli No. 453/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980 antara Sanap Bin Saliman selaku penjual dan Koran Purba selaku pembeli dan Akta Jual Beli No. 452/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980 antara Ilyas Bin Kari selaku penjual dan Koran Purba selaku pembeli adalah tidak sah dan cacat hukum;

- d. Bahwa oleh karena dokumen Akta Jual Beli yang dijadikan dasar oleh Tergugat Rekonvensi untuk mengklaim bidang tanah milik sah Penggugat Rekonvensi sebagaimana SHM No. 03464/Burangkeng a.n Theresia Wijaya, SHM No. 03465/Burangkeng a.n Theresia Wijaya, SHM No. 02965/Burangkeng a.n Theresia Wijaya dan SHM No. 03448/Burangkeng a.n Theresia Wijaya, adalah tidak sah dan cacat hukum, yang mana dokumen Akta Jual Beli tersebut juga telah dijadikan dasar untuk mengajukan keberatan atas ganti rugi pembebasan lahan untuk Jalan Tol Jakarta-Cikampek II sisi selatan Kecamatan Setu Kabupaten Bekasi yang seharusnya dibayarkan kepada Penggugat Rekonvensi, yang perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut telah merugikan Penggugat Rekonvensi, maka sangat beralasan hukum perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut untuk dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatiggedaad*);
- e. Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonvensi sebagaimana uraian poin d diatas, telah menimbulkan kerugian materil dan imateril terhadap Penggugat Rekonvensi, yang mana kerugian yang telah Penggugat Rekonvensi terima sebagaimana uraian berikut ini :
- **Kerugian Materil**, berupa tidak dapatnya dan/atau terlambatnya Penggugat Rekonvensi untuk menerima uang ganti kerugian bidang tanah yang merupakan hak Penggugat Rekonvensi selama 4 Tahun, yang mana jika uang ganti rugi tersebut Penggugat Rekonvensi terima tepat waktu, maka jika diinvestasikan akan menghasilkan profit senilai Rp.500.000.000,- (liam ratus juta rupiah) setiap tahunnya, yang mana jika dikalikan selama 4 tahun, maka kerugian materil yang Penggugat Rekonvensi derita adalah senilai **Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)**;
 - **Kerugian Imateril** berupa beban mental yang Penggugat Rekonvensi derita, waktu yang tersita untuk mengurus permasalahan a quo sampai Penggugat Rekonvensi berurusan dengan Kepolisian dan tercorengnya nama baik Penggugat

Halaman 26 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



Rekonvensi ditengah-tengah masyarakat yang tidak dapat dinilai dengan uang ataupun materi, namun kerugian imaterill tersebut dapat diperkirakan setara dengan nilai uang **Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);**

5. Bahwa guna mejamin agar tuntutan Penggugat Rekonvensi tidak menjadi sia-sia (*ilusoir*) kelak, dan untuk memenuhi rasa keadilan dalam perkara ini agar dapat dilaksanakan oleh Tergugat Rekonvensi secara suka rela, maka sangat beralasan hukum pula Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menghukum dan memerintahkan kepada Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi untuk setiap hari keterlambatan apabila Tergugat Rekonvensi lalai dalam memenuhi isi putusan ini;
6. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini berdasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan otentik, maka sangatlah beralasan hukum apabila Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding, ataupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan pandangan hukum diatas, sangat beralasan hukum pula Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menghukum Tergugat Rekonvensi (Penggugat dalam Konvensi) untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan uraian dan fakta hukum tersebut diatas, Tergugat II Asal/Penggugat Rekonvensi dengan ini memohon kerendahan hati yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara a quo, kiranya berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat II;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;

Halaman 27 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



DALAM REKONVENSİ

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa :
 - Sebidang tanah seluas 2.572 m2 yang terletak di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, sebagaimana SHM No. 03464/Burangkeng, Surat Ukur Nomor : 10.05.17.01.02599/1997 tanggal 07 April 1997, a.n Theresia Wijaya;
 - Sebidang tanah seluas 2.386 m2 yang terletak di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, sebagaimana SHM No. 03465/Burangkeng, Surat Ukur Nomor : 10.05.17.01.04432/1997 tanggal 07 April 1997, a.n Theresia Wijaya;
 - Sebidang tanah seluas 2.295 m2 yang terletak di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, sebagaimana SHM No. 02965/Burangkeng, Surat Ukur Nomor : 10.05.17.01.04434/1997 tanggal 07 April 1997, a.n Theresia Wijaya;
 - Sebidang tanah seluas 2.100 m2 yang terletak di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, sebagaimana SHM No. 03448/Burangkeng, Surat Ukur Nomor : 10.05.17.01.04449/1997 tanggal 07 April 1997, a.n Theresia Wijaya;adalah milik sah Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli :
 - 1) No. 348/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980 antara Nawawi bin Sobari selaku penjual dan Koran Purba selaku pembeli;
 - 2) No. 453/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980 antara Sanap Bin Saliman selaku penjual dan Koran Purba selaku pembeli;
 - 3) No. 452/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980 antara Ilyas Bin Kari selaku penjual dan Koran Purba selaku pembeli;adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan tindakan Tergugat Rekonvensi yang telah mengklaim secara sepihak bahwa bidang-bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi adalah milik Tergugat Rekonvensi berdasarkan Akta-Akta Jua Beli yang cacat hukum dan tidak sah adalah suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang telah merugikan hak-hak dan kepentingan hukum Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang ganti kerugian materil dan imateril senilai **Rp.12.000.000.000,- (dua**

Halaman 28 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



belas milyar rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi seketika pada saat putusan perkara ini dibacakan dengan rincian sebagai berikut :

- **Kerugian Materil**, berupa tidak dapatnya dan/atau terlambatnya Penggugat Rekonvensi untuk menerima uang ganti kerugian bidang tanah yang merupakan hak Penggugat Rekonvensi selama 4 Tahun, yang mana jika uang ganti rugi tersebut Penggugat Rekonvensi terima tepat waktu, maka jika diinvestasikan akan menghasilkan profit senilai Rp.500.000.000,- (liam ratus juta rupiah) setiap tahunnya, yang mana jika dikalikan selama 4 tahun, maka kerugian materil yang Penggugat Rekonvensi derita adalah senilai **Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);**
- **Kerugian Imateril** berupa beban mental yang Penggugat Rekonvensi derita, waktu yang tersita untuk mengurus permasalahan a quo sampai Penggugat Rekonvensi berurusan dengan Kepolisian dan tercorengnya nama baik Penggugat Rekonvensi ditengah-tengah masyarakat yang tidak dapat dinilai dengan uang ataupun materi, namun kerugian imateril tersebut dapat diperkirakan setara dengan nilai uang **Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);**

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi untuk setiap hari keterlambatan, apabila Tergugat Rekonvensi lalai dalam memenuhi isi putusan ini;

7. Menyatakan agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding ataupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo;

Atau jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa **Turut Tergugat I** telah mengajukan jawaban pada persidangan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa sebelum menyampaikan Jawaban dalam perkara ini, terlebih dahulu Turut Tergugat I membantah dan menolak semua dalil, tuntutan dan segala



sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat I.

2. GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK.

Bahwa memperhatikan Posita Gugatan Penggugat poin 2 halaman 4 menyatakan **“bahwa Pada tahun 2019 saat anak penggugat berkunjung ke desa burangkeng, kepala desa burangkeng menginformasikan bahwa tanah milik penggugat terkena proyek jalan tol Jakarta – cikampek II sisi selatan kec. Setu kab Bekasi.**

Bahwa memperhatikan dalil tersebut diatas penggugat mengklaim bahwasan nya objek sengketa terkena proyek pembangunan Jalan Tol Jakarta-Cikampek II atas informasi kepala Desa Burangkeng. Melihat gugatan penggugat tidak menarik pihak pejabat pembuat komitmen (PPK) Pengadaan Jakarta – Cikampek II (Japek) sisi Selatan Direktorat Jalan Bebas Hambatan Kementerian Pekerja Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia yang dimana dalam selaku Pengguna sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Bahwa dikarenakan pejabat pembuat komitmen (PPK) Pengadaan Jakarta – Cikampek II (Japek) sisi Selatan Direktorat Jalan Bebas Hambatan Kementerian Pekerja Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia tidak masuk dalam gugatan sebagai pihak menjadi gugatan penggugat Kurang Pihak. sehingga terhadap perkara aquo untuk itu Turut Tergugat I meminta Majelis Hakim yang terhormat untuk menerima Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak atau setidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat VIII mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar segala sesuatu yang dikemukakan dalam eksepsi dinyatakan dalam satu kesatuan dengan uraian dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa memperhatikan data pada Turut Tergugat I sebagaimana objek sengketa sebagai berikut:
 - Sertipikat Hak Milik Nomer 03464/Burangkeng surat ukur nomor 10.05.17.01.02599/1997 tanggal 7 April 1997 luas 2572 M². Terbit pada tanggal 19 Mei 1997 dalam program Panitia Ajudikasi atas nama TERESIA WIDJAJA berdasarkan pengakuan/penegasan hak bekas tanah milik adat C.304 Persil 140. Luas semula 2572 M² telah Pelepasan Hak Sebagian Berdasarkn Berita Acara Atas Tanah

Halaman 30 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



tanggal 28/05/2018 Nomor 258285/BA.PH.32.16/V/2018 yang dibuat oleh pemohon dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. luas yang dilepaskan 2081 M². Sesuai PBT No 1472/2016 tanggal 15/06/2016 Sisa Luas 491 M².

- Sertipikat Hak Milik Nomer 03465/Burangkeng surat ukur nomor 10.05.17.01.04432/1997 tanggal 7 April 1997 luas 2386 M2. Terbit pada tanggal 19 Mei 1997 dalam program Panitia Ajudikasi atas nama TERESIA WIDJAJA berdasarkan pengakuan/penegasan hak bekas tanah milik adat C.304 Persil 140.
 - Sertipikat Hak Milik Nomer 02965/Burangkeng surat ukur nomor 10.05.17.01.04434/1997 tanggal 7 April 1997 luas 2295 M2. Terbit pada tanggal 8 April 1997 dalam program Panitia Ajudikasi atas nama TERESIA WIJAJA berdasarkan pengakuan/penegasan hak bekas tanah milik adat C.755 Persil 1549.
 - Sertipikat Hak Milik Nomer 03448/Burangkeng surat ukur nomor 10.05.17.01.04449/1997 tanggal 7 April 1997 luas 2100 M2. Terbit pada tanggal 19 Mei 1997 dalam program Panitia Ajudikasi atas nama TERESIA WIDJAJA berdasarkan pengakuan/penegasan hak bekas tanah milik adat C.839 Persil 140. Luas semula 2100 M2 telah Pelepasan Hak Sebagian Berdasarkan Berita Acara Atas Tanah tanggal 17/04/2018 Nomor 416.1/BA.PH.32.16/IV/2018 yang dibuat oleh pemohon dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. luas yang dilepaskan 1187 M2. Sesuai PBT No 1472/2016 tanggal 15/06/2016 Sisa luas 913 M2.
3. Bahwa dikarenakan objek sengketa terkena Proyek Pembangunan Jalan Tol Jakarta-Cikampek sisi II serta dalam gugatan Penggugat tidak menarik pihak Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Pengadaan Jakarta – Cikampek II (Japek) sisi Selatan Direktorat Jalan Bebas Hambatan Kementerian Pekerja Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia sebagai pihak. Sangat jelas Gugatan Penguat Kurang Pihak sebagaimana Eksepsi Turut Turut Tergugat I diatas.
4. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat berkenan untuk mengabulkan dan menerima Eksepsi Turut Tergugat I dan memberikan Putusan dalam Pokok Perkara dengan menolak Gugatan Penggugat seluruhnya dan atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau dengan amar putusan Berikut:

Halaman 31 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan dan menerima Eksepsi Turut Tergugat I;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan atau setidaknya dinyatakan gugatan tidak dapat diterima.
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 03464/Burangkekg Luas sisa 491 M² terbit tanggal 19 Mei 1997 atas nama TERESIA WIDJAJA
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum setipikat hal milik nomor 03465/Burangkeng Luas 2386 M² penerbitan sertipikat 19 Mei 1997 atas nama TERESIA WIDJAJA
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum setipikat hak milik 02965/Burangkeng Luas 2295 M² penerbitan sertipikat 8 April 1997 atas nama TERESIA WIDJAJA
5. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum sertipikat hak milik nomor 03448/Burangkeng Luas sisa 913 M² penerbitan sertipikat tanggal 19 Mei 1997 atas nama TERESIA WIDJAJA
6. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya Perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa **Turut Tergugat II** telah mengajukan jawaban pada persidangan sebagai berikut:

- Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menjawab dalam Kedudukan Para Pihak Nomor pada poin 5 gugatan penggugat terkait dengan PPAT Kecamatan Setu yang telah membuat dan mencatat Akta Jual Beli Penggugat, bahwa Turut Tergugat perlu jelaskan bahwa terkait dengan Akta Jual Beli Penggugat tertanggal 20 Oktober 1980 tidak ditemukan Buku Register tahun 1980 adapun Akta Jual Beli yang dibuat tanggal 20 Oktober 1980 semua hanya ada Akta Jual Beli saja tidak ada Dokumen pendukung perihal penerbitan Akta Jual Beli tersebut.

KESIMPULAN JAWABAN TURUT TERGUGAT II

Bahwa terkait dengan gugatan penggugat Nomor : 142/Pdt.G/2023/PN Ckr yang menarik kecamatan setu sebagai Turut Tergugat II, perihal dengan adanya terbit Akta Jual Beli Penggugat tanggal 20 Oktober 1980, perlu Turut Tergugat

Halaman 32 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jelaskan bahwa Akta Jual Beli yang terbit tanggal 20 Oktober 1980 tidak ditemukan dan/atau diketahui buku registernya serta Akta Jual Beli yang terbit tanggal 20 Oktober 1980 tidak ada dokumen pendukung perihal penerbitan Akta Jual Beli tersebut.

Atau

Apabila majelis hakim pengadilan negeri cikarang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III masing-masing telah mengajukan replik dan duplik pada persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat dengan perincian sebagai berikut:

1. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli No. 348/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980, antara Nawawi Bin H Sobari sebagai Penjual dan Koran Purba sebagai Pembeli, dihadapan Tjarnan Rochendi, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Setu, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli No. 453/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980, antara Sanap Bin Saliman sebagai Penjual dan Koran Purba sebagai Pembeli, dihadapan Tjarnan Rochendi, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Setu, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli No. 452/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980, antara Iyas Bin Kari sebagai Penjual dan Koran Purba sebagai Pembeli, dihadapan Tjarnan Rochendi, Camat Kepala Wilayah Kecamatan Setu, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor LP/306/195-SPKT/K/IV/2020/Restro Bekasi, tanggal 06 April 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan dimulainya Penyidikan (SPDP) Nomor : B/12/II/RES.1.2/2021/Restro Bks tertanggal 26 Januari 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lurah Desa Burangkeng Nomor 474/17/III/20, tanggal 26 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Pemberhentian Penyidikan Nomor B/38/IV/2021/Restro Bks, tanggal 6 April 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;

Halaman 33 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/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)



8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan Propam (SP2HP) No. B/21914/XII/HUK.12/2021/BidPropam, tanggal 21 Desember 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 2/Pid.Pra/2022/PN Ckr, tanggal 06 April 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) Nomor 3766/XI/RES.1.2/2023/Restro Bks, tanggal 27 November 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi bea materai yang cukup, kemudian telah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda P-4, P-5, P-7, dan P-8 yang tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan sehingga merupakan fotokopi dari fotokopi, sedangkan bukti surat bertanda P-9 merupakan fotokopi dari legalisir;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat seperti tersebut di atas, Penggugat di persidangan juga telah menghadirkan saksi-saksi sebagai berikut:

1. **Saksi Samad**, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengetahui bahwa PT Sakiya melakukan kegiatan penggalian tanah di daerah Burangkeng;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa pimpinan PT Sakiya;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui yang menjadi objek perkara ini;
 - Bahwa Saksi tidak pernah mendengar ada perwakilan dari Pihak Pengadilan turun ke lapangan atau ke tanah galian yang Saksi maksud tersebut;
 - Bahwa objek galian dari PT Sakiya ada banyak, beberapa titik;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah galian dari PT Sakiya termasuk yang saat ini ada bangunan jalan tol;
 - Bahwa Saksi pernah menjabat sebagai Kepala Desa Burangkeng periode tahun 2006 sampai dengan tahun 2012;
 - Bahwa PT Sakiya mulai beroperasi di daerah Burangkeng pada tahun 1980 an;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, PT Sakiya bergerak di galian tanah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 1980, benar saat itu daerah burangkeng bisa dikatakan jarang sekali mobil, PT sakiya menggali tanah dengan menggunakan alat Excavator, dan Saksi juga baru melihat nya saat itu;
- Bahwa ada 2 (dua) atau 3 (tiga) unit, dan selain excavator ada juga truck;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ketika PT Sakiya melakukan penggalian, apakah ada warga yang keberatan, atau apakah PT sakiya memberikan uang untuk lingkungan atau sejenisnya;
- Bahwa untuk perwakilan dari PT Sakiya, Saksi pernah dengar – dengar bernama Koran Purba, tetapi tidak tahu jabatannya apa;
- Bahwa PT Sakiya melakukan kegiatan penggalian di tahun 1980 an sekitar 2 (dua) tahunan;
- Bahwa Saksi mendengar, PT Sakiya bisa masuk ke Desa Burangkeng karena membeli tanah warga;
- Bahwa setelah dilakukan galian selama 2 tahunan, tanah ada yang digarap oleh warga dan ada juga yang dibiarkan;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah siapa saja yang dibeli oleh PT Sakiya;
- Bahwa nama Theresia Wijaya (Tergugat II), belakangan ini saja dengar namanya, sejak ada permasalahan, dengar dari pihak Polisi;
- Bahwa Saksi juga dipanggil juga oleh Pihak Kepolisian;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa pelapornya saat itu;
- Bahwa Saksi tinggal di burangkeng, disekitaran tanah galian PT Sakiya juga;
- Bahwa Saksi tahu jika tanah di Burangkeng terkena progam pemerintah mengenai pembebasan tanah untuk jalan tol baik Cimanggis - Cibitung atau Jakarta - Cikampek II, dan tanah yang terkena pembebasan lumayan luas di daerah Burangkeng;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah yang digali oleh PT Sakiya tersebut, ada yang terkena proyek tersebut yaitu di dekat Tempat Pembuangan Akhir (TPA) sampah;
- Bahwa setahu Saksi, saat PT Sakiya memulai menggali atau masuk ke tanah yang di daerah dekat Tempat Pembuangan Akhir, tidak ada warga yang keberatan atau terjadi keributan di daerah tersebut;
- Bahwa Saksi pernah dengar ada keributan soal tanah yang terkena jalan tol, tetapi saat itu Saksi sudah turun dari jabatan Kepala Desa, ada info beberapa tanah terkena jalan tol, baru pada mulai ribut – ribut soal tanah;

Halaman 35 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu siapa – siapanya yang ribut, hanya dengar ada yang ribut – ribut soal tanah, dan infonya tanah tersebut bermasalah;
- Bahwa tanah Koran Purba ada yang mengakui pihak lain;
- Bahwa setahu Saksi yang mengakui tanah tersebut adalah Theresia Wijaya (Tergugat II), tetapi Saksi tidak tahu ia beli dari siapa;
- Bahwa Saksi tidak pernah dengar Theresia Wijaya ada tanah di daerah tersebut;
- Bahwa dengan Nawawi (Tergugat I) Saksi kenal;
- Bahwa Sdr. Nawawi punya tanah atau tidak di daerah dekat Tempat Pembuangan Akhir, setahu Saksi Sdr. Nawawi pernah garap tanah di daerah tersebut, tetapi Saksi tidak tahu itu tanah Sdr. Nawawi atau Sdr. Sobari;
- Bahwa setahu Saksi, Sdr. Nawawi ada sebagian tanah di daerah galian PT Sakiya;
- Bahwa Saksi tidak pernah dengar menjual tanah kepada Sdr. Theresia Wijaya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah siapa saja yang terkena galian PT Sakiya ada banyak, salah satunya Sdr. Boin, Sdr. Jain, dan H. Adul;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai teritorial letak tanah di Desa Burangkeng;
- Bahwa Saksi mengetahui hubungan antara Sdr. Nawawi dan Sdr. Sobari yaitu anak dan bapak;
- Bahwa PT Sakiya menggali tanah di Desa Burangkeng, yang Saksi dengar – dengar infonya dibawa ke Kelapa Gading, Jakarta Utara;
- Bahwa tanah yang saat ini ada bangunan tol merupakan bagian dari tanah yang digali PT Sakiya, setahu Saksi ada sebagian yang digali oleh PT Sakiya, dan juga disebelah selatan jalan tol;
- Bahwa Saksi tidak tahu objek perkara itu apa, intinya Saksi tahu letaknya yang menjadi galian PT Sakiya di sekitaran tol;
- Bahwa bekas galian ada yang menanam dan ada yang dibiarkan saja, setahu Saksi tidak ada larangan dari PT Sakiya;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah warga yang menanam tanaman di lahan bekas galian PT Sakiya tersebut juga meminta izin kepada PT Sakiya;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut diatas, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Halaman 36 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/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)



2. **Saksi Nana S**, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi pernah menjabat RT pada tahun 1996 sampai dengan tahun 2001;
 - Bahwa Saksi pernah di periksa oleh Pihak Polisi terkait dengan laporan mengenai tanah di daerah Burangkeng;
 - Bahwa ketika diperlihatkan bukti surat P-10, Saksi membenarkan yang tertulis di dalamnya adalah benar keterangan Saksi;
 - Bahwa ketika diperlihatkan bukti surat TT.I-13 kepada Saksi, kemudian Saksi menerangkan bahwa tanda tangan dalam surat tersebut, bukan merupakan tanda tangan Saksi;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Sdr. Nawawi;
 - Bahwa hubungan antara Sdr. Nawawi dan Sdr. Sobari adalah Anak dan Orangtua;
 - Bahwa jarak rumah Saksi dengan objek sengketa adalah sekitar 500 meter;
 - Bahwa Saksi tidak tahu siapa saja yang kena proyek pemerintah berupa pembangunan jalan tol, namun setahu Saksi banyak yang kena;
 - Bahwa setahu Saksi, tanah Sdr. Nawawi ada yang terkena jalan tol;
 - Bahwa Saksi tidak tahu tanah yang terkena jalan tol tersebut sudah dijual ke pihak lain atau belum;
 - Bahwa Saksi mengetahui ada yang pernah melakukan penggalian yaitu pada tahun 1980 an PT Sakiya pernah menggali tanah di lokasi tersebut;
 - Bahwa PT Sakiya melakukan penggalian tanah tidak ada kantor di daerah Burangkeng;
 - Bahwa hasil galian PT Sakiya dibawa keluar dari daerah Burangkeng, tetapi tidak tahu kemana;
 - Bahwa bagian yang digali oleh PT Sakiya dari Tempat Pembuangan Akhir ke arah timur;
 - Bahwa setelah digali, tanah bekas galian tersebut oleh masyarakat sebagian ditanami tanaman;
 - Bahwa tidak ada larangan masyarakat menanami tanah tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak tahu apakah dari pihak desa mengetahui bahwa PT Sakiya gali tanah di daerah Burangkeng;
 - Bahwa Saksi tidak kenal dengan dengan Theresia Wijaya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah menandatangani surat-surat yang berkaitan dengan tanah;
- Bahwa Tidak pernah menandatangani surat-surat untuk objek sengketa perkara ini;
- Bahwa Saksi kenal dengan Koran Purba tapi belum lama kenalnya;
- Bahwa tidak ada suatu hal yang Saksi bicarakan dengan Koran purba;
- Bahwa Saksi pernah menjabat sebagai RT yaitu RT. 004 RW. 003 tahun 1996 sampai dengan tahun 2001;
- Bahwa Saksi pernah mendengar adanya program pemerintah untuk sertifikasi tanah Ajudikasi setelah Saksi menjadi Ketua RT;
- Bahwa dalam program Ajudikasi tersebut, Ketua RT ditugaskan tetapi kenyataannya Warga yang datang sendiri dan daftar ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), karena pada prakteknya ada orang BPN dilokasi, sedangkan RT tidak pernah dilibatkan;
- Bahwa Saksi kenal Sdr. Munim;
- Bahwa Sdr. Munim juga ada tanah di daerah Burangkeng yaitu peninggalan kakeknya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah Munim pernah dijual yang terletak di dekat jalan tol;
- Bahwa sepengetahuan Saksi di jual kepada Theresia;
- Bahwa Saksi tahu dari pembukuan;
- Bahwa Saksi benar dalam bukti surat TT.I-18 adalah tanda tangan Saksi;
- Bahwa Saksi tidak tahu bidang tanah tersebut sudah bersertifikat atau belum;
- Bahwa terhadap Theresia Wijaya, Saksi tidak kenal orangnya, hanya tahu nama saja;
- Bahwa bila ada pembuatan segel atas bidang tanah, biasanya ada orang yang datang dan mengantarkannya kerumah;
- Bahwa dokumen segel kepada Saksi, Saksi tandatangan saja, untuk pembeli siapa, luas tanah berapa, dan harga berapa Saksi tidak pernah tahu;
- Bahwa Saksi tidak pernah menandatangani bukti Surat TT.I-13 dan membenarkan bukti surat P-10;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut diatas, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Halaman 38 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil dupliknya, Tergugat I di persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat dengan perincian sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 02943/Burangkeng, Kab. Bekasi, atas nama Nawawi Bin Sobari, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang dengan objek pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013 Nomor 0497696, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3216180107470013 atas nama Nawawi bin H. Sobari beserta Para Ahli Warisnya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-3;
4. Fotokopi AJB Nomor 348/TR/ST/II/1980, atas nama Pembeli Koran Purba disisi kiri tengah ada cap setempel Kecamatan Setu Carnan Rohendi, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-4;
5. Fotokopi AJB Salinan Nomor 348/TR/ST/II/1980 atas nama Pembeli Koran Purba dengan menggunakan cap jempol Nawawi bin H. Sobari sebagai penjual, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-5;
6. Fotokopi Undangan Klarifikasi Polres Metro Bekasi kpd Nawawi Bin H. Sobari tanggal 11 September 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-6;
7. Fotokopi Undangan Klarifikasi Polres Metro Bekasi kepada Nawawi Bin H. Sobari tanggal 26 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-7;
8. Fotokopi Undangan Klarifikasi Polres Metro Bekasi kepada Mansur tanggal 20 November 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-8;
9. Fotokopi Penetapan dari Polres Metro Bekasi tentang Surat Penghentian Penyidikan Nomor Stap/38/IV/2021/Restro Bks, tanggal 6 April 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-9;
10. Fotokopi Surat Pernyataan Nawawi bn H. Sobari tidak pernah menjual tanahnya ke Koran Purba, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-10;
11. Fotokopi Surat Pernyataan dari Camat Setu bahwa AJB atas nama Koran Purba ada salinannya saja, selanjutnya diberi tanda bukti T.I -11;
12. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang terhadap tanah Nawawi yang di perkarakan Periode 6 Pebruari 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-12;
13. Fotokopi Posisi tanah Nawawi yang diperkarakan dalam 142, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-13;

Halaman 39 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/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)



14. Fotokopi Surat dari Bareskrim Polri Nomor B/350/I/2022/Dittipidum, tanggal 24 Januari 2022, tentang Jawaban Surat Pengaduan, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-14;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi bea materai yang cukup, kemudian telah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda T.I-3, T.I-4, T.I-5, T.I-6, T.I-7, T.I-8, T.I-12, T.I-13 dan T.I-14 yang tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan sehingga merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat seperti tersebut di atas, Tergugat I di persidangan juga telah menghadirkan saksi sebagai berikut:

1. **Saksi Isan Iskandar**, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah menjadi jurutulis di Desa Burangkeng pada tahun 1993 sampai dengan 2001;
- Bahwa setahu Saksi, Nawawi selalu tandatangan apabila ada transaksi, karena beliau anak pesantren;
- Bahwa cap jempol dalam AJB Saksi mengetahui, karena melihatnya di AJB, dan Saksi juga pernah diperiksa di Kepolisian terkait hal tersebut, tetapi terhadap laporan tersebut sudah di keluarkan SPPP (SP3) dari Kepolisian. Cap jempol tersebut adalah Abdurrohim bukan Nawawi, Saksi juga pernah melihat ada 10 Akta kosong di cap jempol Abdurrohim;
- Bahwa Saksi mengetahuinya tahun 2018, setelah pembayaran tol Cimaci (Cimanggis - Cibitung), sepengetahuan Saksi, Nawawi sebelumnya juga pernah menjual tanahnya ke Theresia Wijaya, itu pada tahun 1996;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Nana Suryanatanandatangani Akta tersebut;
- Bahwa Saksi tahu letak tanah dan hamparannya;
- Bahwa pada dasarnya Nawawi memang tandatangan setiap transaksi;
- Bahwa yang di jual ke Theresia Wijaya ada 2 (dua) hamparan;
- Bahwa 2 (dua) hamparan terkena jalan tol;
- Bahwa yang dibeli Theresia Ada 4 bidang, pertama mukmin, dua bidang dari Nawawi, dan satu bidang Saksi lupa siapa;
- Bahwa 4 bidang yang Saksi sebutkan tersebut terkena jalan tol semua;

Halaman 40 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk PT Sakiya sepengetahuan Saksi itu letaknya 500 an meter, yang dipakai TPA;
- Bahwa setahu Saksi, 4 hamparan tanah yang Saksi sampaikan telah di beli oleh Theresia Wijaya tersebut tidak pernah di garap oleh PT Sakiya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai PT Sakiya;
- Bahwa Saksi pernah di periksa di Kepolisian;
- Bahwa Saksi diperiksa mengenai AJB, pernah tidak tanah di jual ke Koran Purba;
- Bahwa yang mengeluarkan sertifikat tanah adalah Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa sertifikat didesa burangkeng, ada banyak yang ajukan permohonan sertifikat;
- Bahwa nama Koran Purba tidak ada dalam pengajuan sertifikat saat itu;
- Bahwa Nawawi sudah meninggal dunia pada tahun 2022 ketika usia sekitar 75 tahun;
- Bahwa Saksi menikah dengan anak Nawawi tahun 1989;
- Bahwa pada tahun 1980 di Desa Burangkeng Saksi mengetahui lurah Sukandi, dan jurus tulisnya Nasir;
- Bahwa mengenai proses AJB biasanya Pihak Penjual dan Pembeli datang ke Desa, kemudian di bawa ke Kecamatan;
- Bahwa camat Setu pada tahun 1980 adalah Tjarnan Rochendi;
- Bahwa dalam proses jual beli jika tidak bisa tandatangan maka cap jempol, sesuai dengan KTP yang bersangkutan;
- Bahwa terkait PT Sakiya melakukan kegiatan di desa burangkeng, waktu itu usia Saksi masih kecil sekitar 14-15 tahun, memang ada orang-orang menyebut Sakiya, tetapi Saksi tidak tahu itu perusahaan atau bukan, dan sepengetahuan Saksi itu penggalian di TPA (Tempat Pembuangan Akhir);
- Bahwa PT Sakiya melakukan kegiatan di Desa Burangkeng Saksi tidak tahu atas dasar apa, tetapi pada dasarnya tidak mungkin melakukan kegiatan jika tidak ada transaksi terhadap tanah tersebut;
- Bahwa Saksi lupa berapa lama PT Sakiya beroperasi di Burangkeng;
- Bahwa Kegiatan PT Sakiya hanya menggali tanah;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah objek tanah yang digali PT Sakiya saat itu sudah terjadi jual beli oleh PT Sakiya sebelum dilakukan penggalian tanah;
- Bahwa Saksi tidak ingat tanah siapa saja yang digali oleh PT Sakiya;

Halaman 41 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah Nawawi ada 3 bidang;
 - Bahwa tanah tersebut sudah habis terjual;
 - Bahwa tanah Nawawi memang ada yang menggali, tetapi bukan PT Sakiya;
 - Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menggali;
 - Bahwa terjai sesudah tahun 1982-1983;
 - Bahwa Nawawi jual tanah galian permobil;
 - Bahwa Nawawi pernah menjual tanah ke Theresia Wijaya tahun 1995 – 1996, dan lokasinya yang di gali tersebut;
 - Bahwa tahun 1995 tersebut Saksi sudah menjadi jurutulis;
 - Bahwa tahun 1995 tersebut Saksi hanya dengar saja;
 - Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga jual belinya dan bagaimana cara transaksinya;
 - Bahwa Isteri Saksi hanya menyerahkan uang kepada Saksi Rp35.000.000,- dan disampaikan ini buat berangkat haji Pak Nawawi, tetapi untuk jual beli pastinya dengan harga berapa Saksi tidak tahu;
 - Bahwa Saksi bisa tahu tanah di jual ke Theresia Wijaya dari Pak Empud yang menyampaikan ke Saksi;
 - Bahwa Saksi tidak tahu jual beli dilaksanakan dimana;
 - Bahwa tanah saat dijual ke Theresia Wijaya berlubang, bekas galian;
 - Bahwa tanah Theresia Wijaya di lokasi tersebut sudah bersertifikat;
 - Bahwa saat penerbitan sertifikat diumumkan;
 - Bahwa setahu Saksi tidak ada pihak yang keberatan terhadap adanya sertifikat tersebut;
 - Bahwa sebelum adanya pembangunan jalan tol tanah dirawat oleh Pak Empud dan Nawawi, ditanami rambutan dan lainnya;
 - Bahwa tidak ada bantahan atau keberatan dari pihak lain saat dilakukan atau ditanami oleh Nawawi dan Pak Empud tersebut;
 - Bahwa TPA (Tempat Pembuangan Akhir) ada sejak tahun 1993;
 - Bahwa tanah yang digunakan untuk TPA, Saksi tidak tahu, tapi dengarnya tanah Sdr. Siran;
 - Bahwa tanah yang terkena galian di lokasi TPA tersebut;
 - Bahwa tanah yang digali pada tahun 1980 an itu, setahu Saksi ada yang terkena jalan tol, sebelah timur Japek II;
 - Bahwa yang terkena ini apakah satu hamparan;
- Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut diatas, Para Pihak menyatakan akan menanggapiinya dalam kesimpulan;

Halaman 42 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II di persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat dengan perincian sebagai berikut:

1. Fotokopi Relaa Panggilan Sidang Nomor : 142/Pdt.G/2023/PN Ckr tertanggal 20 Juni 2023, berikut Surat Gugatan yang terlampir pada Relaa Panggilan tersebut, selanjutnya diberi tanda bukti T.II -1/PR-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 03464 Desa Burangkeng atas nama Teresia Widjaja, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-2/PR-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 03465 Desa Burangkeng atas nama Teresia Wijaya, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-3/PR-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 02965 Desa Burangkeng atas nama Theresia Wijaya, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-4/PR-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 03448 Desa Burangkeng atas nama Teresia Widjaja, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-5/PR-5;
6. Fotokopi Printout Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023 Nomor : 00704930 berikut Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tersebut melalui Tokopedia, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-6/PR-6;
7. Fotokopi Printout Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023 Nomor : 00555062 berikut Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tersebut melalui Tokopedia, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-7/PR-7;
8. Fotokopi Printout Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023 Nomor : 00704899 berikut Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tersebut melalui Tokopedia, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-8/PR-8;
9. Fotokopi Printout Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023 Nomor : 00704900 berikut Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tersebut melalui Tokopedia, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-9/PR-9;
10. Fotokopi Surat Keterangan Nomor : 474/328/IV/2021/Si.Pem, tanggal 08 April 2021, yang diterbitkan oleh Pemerintah Desa Burangkeng, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-10/PR-10;
11. Fotokopi Pernyataan Jual Beli Tanah Darat Sebelum Diaktakan tertanggal 17 Maret 1996, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-11/PR-11;
12. Fotokopi Kwitansi Pembelian tertanggal 17 Juni 1996 atas Bidang Tanah sebagaimana SHM No. 03464/Burangkeng, Surat Ukur Nomor :
Halaman 43 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/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)



- 10.05.17.01.02599/ 1997, tanggal 07 April 1997, a.n Theresia Widjaja, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-12/PR-12;
13. Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Darat Sebelum Diaktakan tertanggal 27 Maret 1996, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-13/PR-13;
14. Fotokopi Kwitansi Pembelian tertanggal 27 Maret 1997 atas Bidang Tanah sebagaimana SHM No. 03465/Burangkeng, Surat Ukur Nomor : 10.05.17.01.04432/ 1997, tanggal 07 April 1997, a.n Theresia Widjaja, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-14/PR-14;
15. Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Darat Sebelum Diaktakan tertanggal 11 Juli 1997, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-15/PR-15;
16. Fotokopi Kwitansi Pembelian atas Bidang Tanah sebagaimana SHM No. 02965/Burangkeng, Surat Ukur Nomor : 10.05.17.01.04434/ 1997, tanggal 07 April 1997, a.n Theresia Wijaya, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-16/PR-16;
17. Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Darat Sebelum Diaktakan tertanggal 11 Juli 1997, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-17/PR-17;
18. Fotokopi Kwitansi Pembelian atas Bidang Tanah sebagaimana SHM No. 03448/Burangkeng, Surat Ukur Nomor : 10.05.17.01.04449/1997, tanggal 07 April 1997, a.n Teresia Widjaja, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-18/PR-18;
19. Fotokopi Surat Nomor : B/350// 2022/Ditipidum, tanggal 24 Januari 2022, Perihal : Jawaban surat pengaduan yang diterbitkan oleh Direktorat Tindak Pidana Umum Bareskrim Polri, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-19/PR-19;
20. Fotokopi Surat Nomor : B/38/IV/ 2021/Restro Bks, tanggal 6 April 2021, Perihal : Pemberitahuan penghentian penyidikan yang diterbitkan oleh Polrestro Bekasi, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-20/PR-20;
21. Fotokopi Peta Lokasi Bidang Tanah HM 3464, 3465, 2965 dan 3448 a.n Teresia Widjaja, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-21/PR-21;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi bea materai yang cukup, kemudian telah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda T.II-6/PR-6 sampai dengan T.II-21/PR-21 yang tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan sehingga merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat seperti tersebut di atas, Tergugat II di persidangan juga telah menghadirkan saksi sebagai berikut:

Halaman 44 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



1. **Saksi Madromi Nurkomar**, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi jadi Kepala Desa Burangkeng dari tahun 1993 sampai dengan 2001;
 - Bahwa dengan Theresia Wijaya Saksi sebenarnya tidak kenal, hanya tahu nama, jadi saat itu Pak Empud datang ke desa dan membawa KTP Theresia Wijaya;
 - Bahwa Pak Empud membawa KTP Theresia Wijaya kepada Saksi yaitu untuk membuat surat tanah, Theresia Wijaya saat itu sebagai Pembeli;
 - Bahwa saat itu belum bersertifikat;
 - Bahwa pada tahun 1997 ada adjudikasi sertifikat dari BPN;
 - Bahwa prona ada pengumuman dilaksanakan di Desa dan disampaikan kepada RT dan RW;
 - Bahwa saat proses sampai terbit sertifikat atas nama Theresia Wijaya tidak ada yang keberatan;
 - Bahwa yang kuasai objek tanah yang dibeli oleh Theresia Wijaya, setahu Saksi adalah Sdr. Empud;
 - Bahwa tanah yang dibeli Theresia Wijaya tersebut ada terkena jalan tol;
 - Bahwa Saksi tidak tahu apakah pernah ada yang melakukan kegiatan galian di lokasi tersebut;
 - Bahwa Saksi pernah dipanggil Kepolisian mengenai sengketa tanah ini;
 - Bahwa Saksi tidak tahu siapa pelapornya dan yang dilaporkan;
 - Bahwa Pihak kepolisian menanyakan ke Saksi, tanah siapa, dan Saksi jawab tanah ibu Theresia Wijaya;
 - Bahwa setahu Saksi, tidak di permasalahan mengenai cap jempol saat di Polisi;
 - Bahwa setahu Saksi, Nawawi bertandatangan, Nawawi bukan orang buta huruf;
 - Bahwa AJB 358 yang di perlihatkan yang ada tandatangan Saksi saja, selain itu tidak diperlihatkan;
 - Bahwa penggalan tanah di Burangkeng, Saksi pernah dengar, tetapi Saksi tidak pernah melihatnya, karena Saksi saat itu belum di Burangkeng, tetapi Ayah Saksi tinggal di burangkeng;
 - Bahwa jual beli Nawawi ke Theresia dalam bentuk segel;
 - Bahwa Saksi pernah dengar Koran Purba, tetapi tidak tahu siapa;
 - Bahwa Saksi tidak kenal PT Sakiya;



- Bahwa Saksi pernah memberikan keterangan dalam Perkara Nomor 92/Pdt.G/2023/PN Ckr;
- Bahwa saat itu Saksi dengar ada warga ramai membahas sakiya, mengenai tanah galian, tetapi hanya sebatas dengar;
- Bahwa dipanggil Kepolisian, Saksi lupa, ditahun 2021 atau di tahun 2022;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bukti surat TT.I -7, dan TT.I-9;
- Bahwa Saksi kenal dengan Sdr. Nana sebagai RT;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai Sdr. Nana tidak pernah menandatangani surat peralihan tanah tersebut, karena ada Sekdes, dan dia yang mengurus semuanya;
- Bahwa setiap transaksi tanah di Desa, RT pasti tahu;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut diatas, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi H. Empud Yudiana, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tinggal di Desa Burangkeng sejak tahun 1982 akhir, saat berusia 25 tahun;
- Bahwa saat itu Saksi usaha, membuat kerupuk, sampai akhirnya tinggal di Desa Burangkeng bersama keluarga;
- Bahwa Saksi pindah pada tahun 1982 tinggal di rumah sendiri;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada kegiatan gali tanah di Desa Burangkeng tahun 1982;
- Bahwa jarak tempat tinggal Saksi ke TPA (Tempat Pembuangan Akhir) lumayan jauh;
- Bahwa Saksi kenal dengan Sdr. Nawawi;
- Bahwa Sdr. Nawawi saat ini sudah meninggal dunia tahun 2022;
- Bahwa Saksi tahu Sdr. Nawawi memiliki tanah di Desa Burangkeng, di dekat rumahnya di RT. 003, RW. 003, dan bersebelahan dengan rumah yang di tinggalnya;
- Bahwa bentuknya berupa tanah darat;
- Bahwa luas sekitar 5000 m² terdiri dari 2 (dua) bidang dan 1 (satu) hamparan;
- Bahwa tanah ditanami rambutan dan tanaman lainnya;
- Bahwa pada akhir tahun 1982, Saksi tidak pernah melihat di Desa Burangkeng ada tanah yang bekas di gali;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Theresia Wijaya sejak 1982, Saksi beli bahan krupuk dari Sdr. Theresia Wijaya;
- Bahwa awalnya Saksi bertemu dengan Sdr. Nawawi, dan Sdr. Nawawi sampaikan kepada Saksi "Mpud, saya mau naik haji, tetapi ga ada duit, mau jual tanah, sampaikan ke bos, siapa tahu mau beli", dan Saksi sampaikan ke Theresia Wijaya;
- Bahwa ada 2 (dua) kali transaksi untuk dua bidang;
- Bahwa itu terjadi tahun 1995-1996, dan yang kedua di tahun 1997, sesuai dengan segel itu aja;
- Bahwa yang pertama harga Rp.5000/ meter dijual sekitar 2000 an meter persegi dan yang keduanya lupa;
- Bahwa nilai total Saksi lupa;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, saat itu karena mau haji, Sdr. Nawawi minta panjar, lalu Saksi minta surat kuasa untuk pembelian, jadi yang transaksi antara Nawawi dengan Saksi;
- Bahwa transaksi dihadapan apar desa, yaitu Kuya (Sekdes), lalu Sdr. Isan Iskandar, dan Sdr. Madromi Nurkomar;
- Bahwa saat itu Saksi ke desa, membawa KTP Theresia Widjaya, dan surat kuasa membeli, bersama dengan Nawawi dan serahkan KTP ke aparat desa;
- Bahwa setelah dibeli, tanah tidak langsung dibalik nama, tetapi Saksi sampaikan ada ajudikasi tahun 1997, sehingga dibuatlah sertifikat;
- Bahwa setelah dibeli tanah dijadikan kebun oleh Sdr. Nawawi dan keluarganya, dan ada orang lain;
- Bahwa tanah tersebut ada yang kena jalan tol, yaitu jalan tol Cimaci dan sebagian di ambil untuk Japek II;
- Bahwa ada sisanya, dan satunya masih utuh;
- Bahwa setahu Saksi, Sdr. Nawawi tidak ada tanah lain selain 5000 m²;
- Bahwa ada bidang lain yang di tinggali Sdr. Nawawi, masih satu hamparan, tetapi sekarang sudah pindah karena terkena proyek tol;
- Bahwa tanah yang utuh yang di tempati Sdr. Nawawi sebelum pembebasan;
- Bahwa yang urus sertifikat Sdr. Nawawi;
- Bahwa ada diumumkan mengenai sertifikat;
- Bahwa setahu Saksi tidak ada keberatan dari pihak manapun atas penerbitan sertifikat;
- Bahwa 2 (dua) sertifikat Sdr. Nawawi ini terkena jalan tol;

Halaman 47 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selain dari Nawawi, Theredia Wijaya juga membeli tanah dari orang lain di Burangkeng, yaitu ada dua bidang lagi, satu beli dari Sdr. Siti, dan yang satu lagi beli dari Sdr. Mukmin, jadi ada empat bidang dalam satu hamparan;
- Bahwa 2 (dua) bidang tersebut yang selain dari Sdr. Nawawi juga terkena jalan tol;
- Bahwa Sdr. Nawawi bertransaksi dengan bertandatangan;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah yang disengketakan dalam perkara ini letaknya juga di jalan tol tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu PT Sakiya;
- Bahwa Saksi tidak tahu kegiatan di Desa Burangkeng oleh PT Sakiya;
- Bahwa mengenai pembuatan sertifikat, awalnya ada program pemerintah Prona, lalu Saksi sampaikan ke Theresia Wijaya, lalu di sampaikan oleh Theresia Wijaya, ya udah masukin;
- Bahwa saat transaksi di desa, Sdr. Nawawi hadir di desa, dan Sdr. Theresia Wijaya, ada surat kuasanya ke Saksi, jadi Saksi yang mewakili;
- Bahwa Saat terjadi AJB, ada perwakilan Kepala Desa Sdr. Kuya, kemudian Sdr. Isan Iskandar, dan RT Nana S;
- Bahwa pernah dilakukan konfrontir di kantor polisi, antara Albert Purba, Theresia Wijaya, dan Sdr. Mardomi Nurkomar;
- Bahwa Saksi pernah bertemu langsung dengan Sdr. Nana sebagai RT dalam transaksi;
- Bahwa AJB antara Sdr. Nawawi dan Sdr. Theresia Wijaya, sepengetahuan Saksi, RT Nana ikut tandatangan langsung;
- Bahwa Saksi kurang paham mengenai bukti P-10, yang dalam keterangan tersebut, Sdr. Nana tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut diatas, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Turut Tergugat I di persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat dengan perincian sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 3465/desa Burangkeng luas 2.386 M² atas nama Teresia Widjaja, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-1;

Halaman 48 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Surat Ukur/Gambar situasi Nomor 10.05.17.01.04432/1997 luas 2.386 M², selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-2;
3. Fotokopi Risalah Penyelidikan Riwayat Bidang Tanah dan Penetapan Batas atas nama Teresia Wijaya Nomor 03/04/4432, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli Akta Tanah Darat sebelum diaktakan tanggal 27 Maret 1996, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-4;
5. Fotokopi Kwitansi Pembelian Tanah Darat dengan luas \pm 2.338 M² dari Nawawi Bin Sobari tanggal 27 Maret 1996, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-5;
6. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 3464/desa Burangkeng sisa luas 491 M² atas nama Teresia Widjaja, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-6;
7. Fotokopi Risalah Penyelidikan Riwayat Bidang Tanah dan Penetapan Batas atas nama Teresia Wijaya Nomor 03/04/2599, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-7;
8. Fotokopi Kwitansi Pembelian Tanah Darat dengan luas \pm 2.599 M² dari Nawawi Bin Sobari tanggal 27 Maret 1996, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-8;
9. Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Darat sebelum diaktakan luas 2.599 M² tanggal 27 Maret 1996, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-9;
10. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 2943/desa Burangkeng (sisa) luas 1.636 M² atas nama Nawawi Bin Sobari, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-10;
11. Fotokopi Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor 10.05.17.01.2600/1997 luas 1.636 M², selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-11;
12. Fotokopi Surat Pernyataan kepemilikan tanah atas nama Nawawi terletak di Dusun II/Cinyosog yang diperoleh dari Sobari berdasarkan Hibah lisan tahun 1989 tanggal 04-11-1996, selanjutnay diberi tanda bukti TT.I-12;
13. Fotokopi Berita Acara Kesaksian dari Ketua RT atas nama NANA S dan Kepala Dusun atas nama Kasum menyatakan bidang tanah yang terdapat di dusun II/Cinyosog RT. 03 RW. 03 benar milik Nawawi, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-13;
14. Fotokopi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) tahun 1989, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-14;

Halaman 49 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



15. Fotokopi Risalah Penyelidikan Riwayat Bidang Tanah dan penetapan Batas atas nama Teresia Wijaya nomor 03/04/2600, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-15;
16. Fotokopi Surat Ukur/Gambar situsi Nomor 10.05.17.01.04434/1997 luas 2.295 M², selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-16;
17. Fotokopi Surat Pernyataan Hibah Tanah Darat sebelum diaktakan seluas 2.105 M² tanggal 23 Maret 1989, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-17;
18. Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Darat sebelum diaktakan luas 2.295 M² tanggal 11 Juni 1996, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-18;
19. Fotokopi Surat Pernyataan Teresia Wijaya tanggal 19-12-1996 yang menyatakan bidang tanah dengan 2.295 M² diperoleh dari Mumin Bin Enduy dengan cara jual beli, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-19;
20. Fotokopi KTP atas nama Teresia Widjaja, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-20;
21. Fotokopi Risalah Penyelidikan Riwayat Bidang Tanah dan Penetapan Batas atas nama Teresia Wijaya nomor 03/04/4434, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-21;
22. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 2965/desa Burangkeng luas 2295 M² atas nama Teresia Wijaya, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-22;
23. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 3448/ desa Burangkeng sisa luas 913 M² atas nama Teresia Wijaya, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-23;
24. Fotokopi Surat Ukur/ GTambar Situasi Nomor 10.05.17.01.04449/1997 luas 913 M² selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-24;
25. Fotokopi Risalah Penyelidikan Riwayat Bidang Tanah dan Penetapan Batas atas nama Teresia Wijaya Nomor 03/04/4449, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-25;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi bea materai yang cukup, kemudian telah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda TT.I-20 yang tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan sehingga merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim, Turut Tergugat I tidak mengajukan Saksi di persidangan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Turut Tergugat II di persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat dengan perincian sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Jual Beli (AJB) Nomor 348/TR/ST/II/1980 tertanggal 20 Oktober 1980, antara Nawawi Bin H. Sobari sebagai Penjual dengan Koran Purba sebagai Pembeli, dihadapan Tjarnan Rochendi, Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Setu, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II -1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli (AJB) Nomor 453/TR/ST/II/1980 tertanggal 23 Oktober 1980, antara Senap Bin Saliman sebagai Penjual dengan Koran Purba sebagai Pembeli, dihadapan Tjarnan Rochendi, Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Setu, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-2;
3. Fotokopi Akta Jual Beli (AJB) Nomor 452/TR.ST/II/1980 tertanggal 23 Oktober 1980, antara Iyas Bin Kari sebagai Penjual dengan Koran Purba sebagai Pembeli, dihadapan Tjarnan Rochendi, Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Setu, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II -3;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi bea materai yang cukup, kemudian telah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim, Turut Tergugat II tidak mengajukan Saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa telah dilaksanakan Sidang Pemeriksaan Setempat pada hari Senin, tanggal 4 Desember 2023 terhadap obyek sengketa, yang terletak di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, sebagaimana lengkapnya termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr tanggal 4 Desember 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menyatakan sudah tidak akan menyampaikan sesuatu lagi ke persidangan, kemudian Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan kesimpulan secara elektronik dan Para Pihak memohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan;

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

Tentang Pertimbangan Hukum

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Halaman 51 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

➤ **Surat Gugatan Yang Diajukan Oleh Penggugat Tidak Memenuhi Syarat Formil Atau Syarat Sah Surat Gugatan;**

Menimbang, bahwa pada pokoknya Tergugat II mendalilkan bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil atau syarat sah surat gugatan dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan Relas Panggilan Sidang Nomor : 142/Pdt.G/2023/PN Ckr, ternyata Surat Gugatan Penggugat tidak ditandatangani atau tidak dibubuhi tandatangan oleh Kuasa Penggugat, dalam hal ini Dr. Stephanus Pelor, S.H, M.H. dan Andryan, S.H., Para Advokat dari SPP Law Firm, oleh karenanya dihubungkan dengan ketentuan dalam HIR dan Rbg, maka gugatan tersebut cacat formil;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi ini Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan mempelajari surat gugatan Penggugat sebagaimana yang didaftarkan ke Pengadilan Negeri Cikarang dibawah register Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr, yang telah pula diserahkan di persidangan, dapat diketahui bahwa ternyata Penggugat telah menandatangani surat gugatan melalui Kuasa Hukumnya yaitu Dr. Stephanus Pelor, S.H, M.H. dan Andryan, S.H., yang merupakan Para Advokat yang mewakili Penggugat (Koran Purba) untuk mengajukan gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Cikarang;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah mencermati dan mempelajari gugatan Penggugat, dapat diketahui pula bahwa Penggugat dalam menyusun gugatannya telah memuat hal-hal yang wajib ada dalam suatu surat gugatan yaitu identitas para pihak, alasan-alasan yang menjadi dasar gugatan, tuntutan pokoknya dan tuntutan subsider atau pengganti, dengan demikian dinilai Penggugat telah jelas dalam menguraikan duduk permasalahan antara Penggugat dan Tergugat dalam gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala uraian pertimbangan diatas, maka patut dan beralasan hukum eksepsi Tergugat II perihal surat gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil atau syarat sah surat gugatan dinyatakan ditolak;

➤ **Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);**

Menimbang, bahwa pada pokoknya Tergugat II mendalilkan bahwa gugatan kurang pihak dengan alasan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat terhadap Tergugat II dalam Surat Gugatan yang diajukannya adalah bidang-bidang tanah berikut:

- Bidang tanah sebagaimana SHM No. 03464/Burangkeng a.n Theresia Wijaya;
- Bidang tanah sebagaimana SHM No. 03465/Burangkeng a.n Theresia Wijaya;
- Bidang tanah sebagaimana SHM No. 02965/Burangkeng a.n Theresia Wijaya;
- Bidang tanah sebagaimana SHM No. 03448/Burangkeng a.n Theresia Wijaya;

- Bahwa keempat bidang tanah tersebut merupakan harta yang diperoleh oleh Tergugat II semasa perkawinannya dengan suami sah saat ini, sehingga Suami Tergugat II juga mempunyai hak terhadap harta-harta tersebut diatas, oleh karenanya gugatan Penggugat cacat formil karena tidak menarik atau mengikutsertakan Suami Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi ini Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya memberikan bantahan bahwasanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, yang tidak ada hubungan hukum dan korelasinya dengan Suami Tergugat II;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan mempelajari gugatan Penggugat, dapat diketahui bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat I (Ahli Waris Alm. Nawawi Bin H. Sobari) dan Tergugat II (Theresia Wijaya);

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, diketahui bahwa Penggugat mendalihkan Tergugat II merupakan pembeli yang beritikad tidak baik karena membeli bidang tanah yang sebelumnya telah dibeli oleh Penggugat. Selanjutnya berdasarkan bukti surat T.II-2, T.II-3, T.II-4 dan T.II-5, dapat diketahui bahwa terhadap bidang tanah yang dibeli oleh Tergugat II tersebut, telah diterbitkan menjadi 4 (empat) Sertipikat Hak Milik (SHM) oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi (Turut Tergugat I), yang mana kesemuanya atas nama Teresia Widjaja (Tergugat II);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka Majelis Hakim menilai bahwa gugatan *a quo* tidak berhubungan dengan

Halaman 53 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Suami Tergugat II, oleh karenanya telah tepat apabila Penggugat hanya menarik Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini, terlebih faktanya seluruh SHM atas 4 buah Sertipikat tersebut atas nama Tergugat II sendiri;

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung No.305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971, mempunyai kaidah hukum bahwa “hanya Penggugatlah yang paling berhak untuk menentukan siapa-siapa orangnya yang akan ditarik sebagai Tergugat dalam Surat Gugatannya dan Hakim tidak berwenang tentang hal ini”;

Menimbang, bahwa mengacu yurisprudensi tersebut yang kemudian dihubungkan dengan gugatan Penggugat, maka merupakan hak Penggugat untuk menarik siapa saja pihak-pihak sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa kemudian apakah ada keterkaitan atau hubungan hukum dengan Suami Tergugat II dalam perkara ini, dipandang perlu melihat keseluruhan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam pemeriksaan pokok perkara, dengan demikian terhadap materi eksepsi ini dipandang juga merupakan materi pembuktian dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala uraian pertimbangan diatas, maka patut dan beralasan hukum eksepsi Tergugat II perihal surat gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) dinyatakan ditolak;

➤ **Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (Obscuur Libel);**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II yang mendalilkan bahwa gugatan tidak jelas atau kabur, oleh karena terdapat 2 (dua) point perihal eksepsi *a quo*, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya secara bersamaan;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Tergugat II mendalilkan bahwa gugatan kurang pihak dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa dalam gugatannya, Penggugat telah menarik pihak-pihak sebagai berikut:
 1. Alm. Nawawi Bin H. Sobari, yang dalam hal ini diwakili oleh Ahli Warisnya, beralamat tidak diketahui sebagai Tergugat I;
 2. Alm. Sanap Bin Saliman, yang dalam hal ini diwakili oleh Ahli Warisnya, beralamat tidak diketahui sebagai Turut Tergugat IV;
 3. Alm. Ilyas Bin Kari, yang dalam hal ini diwakili oleh Ahli Warisnya, beralamat tidak diketahui sebagai Turut Tergugat V;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pihak-pihak tersebut jelas sangat abstrak dan tidak jelas karena karena setiap orang mempunyai ayah atau setiap orang yang merupakan ahli waris dari orang-orang yang bernama Nawawi Bin H. Sobari, Sanap Bin Saliman dan Ilyas Bin Kari, tentunya berhak dan berwenang hadir pada persidangan *a quo*, meskipun ternyata bukan pihak tersebut yang dimaksud oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat juga menarik pihak-pihak yang tidak jelas dan bukan merupakan subjek hukum yaitu:
 1. Kecamatan Setu;
 2. Kantor Desa Burangkeng;
- Bahwa akibatnya gugatan Penggugat cacat hukum karena tidak jelas atau kabur tentang pihak-pihak yang ditarik sebagai Tergugat;
- Bahwa Penggugat tidak menjelaskan secara rinci tentang hubungan hukum serta luasan bidang tanah yang dibelinya berdasarkan Akta-akta Jual Beli yang didalilkannya yaitu Akta Jual Beli No. 348/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980, Akta Jual Beli No. 453/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980 dan Akta Jual Beli No. 452/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980;
- Bahwa Penggugat tidak secara jelas dan rinci menjelaskan bentuk tumpang tindih bidang tanah tersebut seperti apa, apakah secara keseluruhan, sebagian atau bagaimana, jika sebagian, pada bagian mana tumpang-tindihnya, padahal luas keseluruhan bidang tanah ke 5 SHM tersebut jauh lebih luas dari pada bidang tanah berdasarkan ke 3 AJB milik Penggugat, yakni seluas 19.396 m², sedangkan luas bidang tanah berdasarkan ke 3 AJB tersebut hanya seluas 9.510 m²;
- Bahwa berdasarkan ketiga Akta Jual Beli Penggugat, ternyata luas, batas-batas sepadan tersebut tidak sama dan tidak ditemukan dalam bidang tanah sebagaimana keempat Setifikat Hak Milik yang Tergugat II miliki, yang berarti bidang tanah yang dibeli Penggugat tidak sama lokasi dengan bidang tanah milik Tergugat II sebagaimana diterangkan dalam SHM No. 03464/Burangkeng, SHM No. 03465/Burangkeng, SHM No. 02965/Burangkeng, dan SHM No. 03448/Burangkeng;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi ini Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan mempelajari gugatan Penggugat, dapat diketahui Penggugat dalam gugatannya telah menarik pihak yaitu Ahli Waris Nawawi Bin H. Sobari sebagai Tergugat I, Ahli

Halaman 55 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/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

Waris Alm. Sanap Bin Saliman sebagai Turut Tergugat IV dan Ahli Waris Ilyas Bin Kari sebagai Turut Tergugat V, yang mana terhadap Para Pihak tersebut kesemuanya tidak diketahui alamatnya;

Menimbang, bahwa Pasal 390 ayat (3) HIR yang mengatur bahwa "Tentang orang-orang yang tidak diketahui tempat diam atau tinggalnya dan tentang orang-orang yang tidak dikenal, maka surat jurusita itu disampaikan pada Bupati, yang dalam daerahnya terletak tempat tinggal penggugat dan dalam perkara pidana, yang dalam daerahnya hakim yang berhak berkedudukan. Bupati itu memaklumkan surat jurusita itu dengan menempelkannya pada pintu umum kamar persidangan dari hakim yang berhak";

Menimbang, bahwa mengacu ketentuan sebagaimana tersebut diatas, selanjutnya terhadap Para Pihak dalam perkara *a quo* yang tidak diketahui alamatnya, Majelis Hakim telah memanggilnya melalui mekanisme sesuai dengan ketentuan dalam Hukum Acara Perdata dengan masing-masing dipanggil melalui relaas panggilan umum Nomor 142/Pdt/2023/PN Ckr sebanyak 3 (tiga) kali, dengan demikian panggilan tersebut dapat dinilai telah sah dan patut serta diketahui Para Pihak, yang dapat dibuktikan salah satunya dengan Kuasa Tergugat I hadir menghadap di persidangan atas dasar Surat Kuasa Khusus yang diberikan oleh Para Ahli Waris Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap pihak yaitu Kecamatan Setu sebagai Turut Tergugat II dan Kantor Desa Burangkeng sebagai Turut Tergugat IV, juga telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan sidang Nomor 142/Pdt/2023/PN Ckr, yang mana berdasarkan relaas panggilan tersebut, telah ternyata diterima pula oleh staff/pegawai yang bersangkutan, yang mana dibuktikan dengan Kuasa Turut Tergugat II hadir menghadap di persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap ketidakhadiran Para Pihak dalam perkara *a quo* yaitu dari Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V, dinilai hal itu merupakan hak yang bersangkutan, apakah ingin mempergunakan hak-haknya dengan hadir menghadap di persidangan ataupun tidak mempergunakan haknya tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat II yang mendalilkan bahwa gugatan Penggugat tidak menjelaskan secara rinci tentang hubungan hukum serta luasan bidang tanah yang dibelinya berdasarkan Akta-Akta Jual Beli yang didalilkannya yaitu Akta Jual Beli No. 348/TR/ST/III/1980, tanggal 20 Oktober 1980, Akta Jual Beli No. 453/TR/ST/III/1980, tanggal 23

Halaman 56 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 1980 dan Akta Jual Beli No. 452/TR/ST/III/1980, tanggal 23 Oktober 1980, dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan mempelajari gugatan Penggugat serta jawab-jawab Para Pihak, maka untuk mengetahui luas, batas-batas tanah serta hubungan hukum Para Pihak dalam hal ini Penggugat dengan Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat satu dengan lainnya, perlu dipertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan oleh seluruh pihak dalam perkara *a quo*, oleh karenanya hal itu dinilai sudah merupakan materi pembuktian dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa kemudian untuk mengetahui apakah ketiga Akta Jual Beli sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat yaitu Akta Jual Beli No. 348/TR/ST/III/1980, tanggal 20 Oktober 1980, Akta Jual Beli No. 453/TR/ST/III/1980, tanggal 23 Oktober 1980 dan Akta Jual Beli No. 452/TR/ST/III/1980, tanggal 23 Oktober 1980, apakah terdapat keadaan tumpang tindih dengan keempat buah Sertipikat Hak Milik (SHM) Tergugat II yaitu SHM No. 03464/Burangkeng, SHM No. 03465/Burangkeng, SHM No. 02965/Burangkeng, dan SHM No. 03448/Burangkeng, dinilai juga sudah merupakan materi pembuktian dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala uraian pertimbangan di atas, maka patut dan beralasan hukum eksepsi Tergugat II perihal surat gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) dinyatakan ditolak;

➤ **Gugatan Penggugat Prematur;**

Menimbang, bahwa pada pokoknya Tergugat II mendalilkan bahwa gugatan prematur dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa dalam surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada halaman 6 poin angka 7 pada pokoknya menyatakan "Sehingga berdasarkan fakta tersebut di atas "PATUT DIDUGA" adanya perbuatan melawan hukum, karena bagaimana mungkin Luas tanah dalam Kohir 1549 Persil 140 seluas 9.800 m² yang merupakan induk dari Kohir 304 Persil 140 namun justru trurunannya tersebut memiliki luas 12.090 m²;
- Bahwa surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat hanya disandarkan kepada dugaan-dugaan semata tanpa bukti yang konkrit, yang mana berarti pula bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut terlalu dini (*prematur*) karena berdasarkan dugaan-dugaan semata;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi ini Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Halaman 57 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/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)



Menimbang, bahwa setelah mencermati dan mempelajari gugatan Penggugat serta jawab jinawab Para Pihak, maka untuk mengetahui apakah dalil Penggugat perihal adanya dugaan perbuatan melawan hukum dalam perkara *a quo*, tentu perlu dipertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan oleh seluruh pihak dalam perkara *a quo*, oleh karenanya hal itu secara nyata sudah merupakan materi pembuktian dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala uraian pertimbangan diatas, maka patut dan beralasan hukum eksepsi Tergugat II perihal surat gugatan Penggugat prematur dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

➤ **Gugatan Penggugat Kurang Pihak;**

Menimbang, bahwa pada pokoknya Turut Tergugat I mendalilkan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat mengklaim bahwasanya objek sengketa terkena proyek pembangunan Jalan Tol Jakarta-Cikampek II atas informasi kepala Desa Burangkeng;
- Bahwa Penggugat tidak menarik pihak Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Pengadaan Jakarta – Cikampek II (Japek II) sisi Selatan Direktorat Jalan Bebas Hambatan Kementerian Pekerja Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia selaku Pengguna sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, oleh karenanya gugatan Penggugat menjadi kurang pihak;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi ini Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan mempelajari gugatan Penggugat serta jawab jinawab Para Pihak, maka untuk mengetahui apakah obyek yang dipersengketakan dalam perkara *a quo*, benar terkena proyek pembangunan Jalan Tol Jakarta-Cikampek II, dipandang perlu dilakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa, yang mana hal tersebut merupakan materi pembuktian dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan Peraturan Pemerintah RI Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Peraturan Pemerintah RI Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah RI Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk Kepentingan Umum, dapat diketahui bahwa Badan Pertanahan Nasional merupakan instansi vertikal dibawah Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan, yang sudah tentu menjadi bagian dari Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, *in casu* Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi yang menjadi Panitia Pengadaan Tanah Proyek Pembangunan Jalan Tol Jakarta-Cikampek II di wilayah Kabupaten Bekasi, dengan demikian tidak relevan dan beralasan hukum apabila gugatan Penggugat dikatakan kurang pihak karena tidak menarik PPK Pengadaan Tanah Jalan Jol Jakarta – Cikampek II (Japek II) sebagai pihak, karena pada faktanya Penggugat telah menarik Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa kemudian setelah mempelajari dan mencermati gugatan Penggugat, telah ternyata bahwa sengketa antara Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II merupakan sengketa kepemilikan atas dasar jual beli dengan alas haknya masing-masing, sehingga walaupun PPK Pengadaan Tanah Jalan Jol Jakarta – Cikampek II (Japek II) tidak menjadi pihak dalam perkara ini, hal tersebut dirasa tidak menghalangi penyelesaian perkara *a quo* secara tuntas dan menyeluruh;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala uraian pertimbangan diatas, maka patut dan beralasan hukum eksepsi Turut Tergugat I perihal surat gugatan Penggugat kurang pihak dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai:

- Bahwa Penggugat (Koran Purba) dalam hal ini adalah pemilik 3 (tiga) bidang tanah seluas total 9.510 m², yang terletak di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, berdasarkan:
 1. Akta Jual Beli (AJB) No. 348/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980, antara Nawawi bin Sobari (Tergugat I) selaku penjual dan Koran Purba (Penggugat) selaku pembeli, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah Tyas;
 - Sebelah Timur : Tanah Maran;
 - Sebelah Selatan : Pecahannya;
 - Sebelah Barat : Hanapi;

Halaman 59 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



2. Akta Jual Beli (AJB) No. 453/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980, antara Sanap bin Saliman (Turut Tergugat IV) selaku penjual dan Koran Purba (Penggugat) selaku pembeli, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah milik Iyas;
- Sebelah Timur : Tanah milik Iyas;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Nawawi;
- Sebelah Barat : Tanah milik Nasir/Kali;

3. Akta Jual Beli (AJB) No. 452/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980, antara Iyas bin Kari (Turut Tergugat V) selaku penjual dan Koran Purba (Penggugat) selaku pembeli, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Pecahannya;
- Sebelah Timur : Tanah Saalin;
- Sebelah Selatan : Nawawi;
- Sebelah Barat : Sepat;

- Bahwa tahun 2019 Penggugat mengetahui bahwa tanah milik Penggugat terkena proyek jalan tol Jakarta-cikampek II Sisi Selatan, Kec. Setu, Kab. Bekasi, namun kemudian Penggugat mendapatkan informasi dari Kepala Desa Burangkeng, tidak ada nama Penggugat sebagai pemilik tanah yang terkena proyek jalan tol tersebut, maka Penggugat mengajukan surat keberatan ke Kepala Kantor Badan Pertanahan Kab. Bekasi, akan tetapi karena tidak ditanggapi, selanjutnya Penggugat laporan informasi dan laporan polisi ke Polres Metro Bekasi;
 - Bahwa berdasarkan hasil penyelidikan dan penyidikan laporan polisi tersebut, ke-3 AJB milik Penggugat, tumpang tindih dengan 5 Sertipikat Hak Milik (SHM), yaitu 1 (satu) buah SHM No. 02943/Burangkeng a.n. Nawawi bin H. Sobari (Tergugat I) dan 4 (empat) buah SHM a.n. Teresia Widjaja (Tergugat II) yaitu masing-masing SHM No. 03464/Burangkeng, SHM No. 30465/Burangkeng, SHM No. 02965/Burangkeng, dan SHM No. 03448/Burangkeng;
 - Bahwa Tergugat II membeli tanah dari Nawawi bin Sobari (Tergugat I) pada tahun 1996, padahal tanah tersebut adalah milik Penggugat yang sebelumnya sudah dibeli dari Tergugat I, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V;
 - Bahwa tanah tersebut adalah bekas galian PT Sakiya, yang mana penyidik pernah melakukan konfrontir terkait sertifikat milik tergugat II yg terbit pada tahun 1997 yaitu SHM No. 3465/Burangkeng, dimana
- Halaman 60 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



didalam risalah penyelidikan riwayat bidang tanah dan penetapan batas yang di mohonkan oleh Tergugat II, ditulis sendiri oleh Tergugat II batas barat adalah Sakiya, sehingga menjadi pertanyaan siapa yang tanda tangan, sementara Penggugat adalah Direktur PT Sakiya dan tidak pernah bertanda tangan serta sejak tahun 1984 PT Sakiya sudah tidak beroperasi;

- Bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Lurah Desa Burangkeng Kecamatan Setu Kabupaten Bekasi, yang menjadi dasar AJB No.348/TR/ST/II/1980 yang tercatat di Kantor Desa Burangkeng adalah:

- Luas tanah tercatat dalam Kohir 1549 persil 140 adalah 9.800 M²;
- Benar bahwa kohir Nomor 1549 persil 140 adalah induk dan kohir 304 persil 140 adalah turunannya atas nama Nawawi Bin H. Sobari;
- Luas Tanah tercatat dalam Kohir 304 persil 140 adalah 12.090 M²;

Sehingga Patut Diduga adanya Perbuatan Melawan Hukum, karena Luas tanah dalam Kohir 1549 persil 140 yang merupakan induk seluas 9.800 M², sedangkan dalam Kohir 304 persil 140 yang merupakan turunannya memiliki luas 12.090 m²;

- Bahwa seharusnya sisa tanah milik Nawawi bin Sobari (Tergugat I) tinggal 4.750 m², karena telah berkurang berdasarkan AJB No.348/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980;

- Bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Desa Burangkeng tanah milik adat C.1549 Kohir 140 D.III dan atau turunannya menjadi C.340 persil 140 atas nama Nawawi bin H Sobari adalah 12.090 m², namun bila dijumlahkan tanah milik Tergugat I dan tanah milik Tergugat II yang dibeli dari Tergugat I, berdasarkan 1 (satu) buah SHM No. 2943/Burangkeng a.n. Nawawi bin H. Sobari (Tergugat I) dan 4 (empat) buah SHM a.n. Teresia Widjaja (Tergugat II) yaitu masing-masing SHM No. 3464/Burangkeng, SHM No. 3465/Burangkeng, SHM No. 2965/Burangkeng, dan SHM No. 3448/Burangkeng, maka menjadi keseluruhan luasnya adalah 19.396 m²;

- Bahwa Tergugat II dalam hal ini adalah pembeli yang ceroboh dan tidak beritikad baik bersama-sama dengan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam dupliknya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai:



- Bahwa dalil Penggugat belum memiliki fakta dan data pendukung yang kuat karena Akta Jual Beli No. 348/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980, Tergugat I (Alm Nawawi bin H. Sobari) yang ditulis sebagai penjual dalam Akte Jual Beli menggunakan cap jempol dan AJB tersebut tanpa didukung dokumen pendukungnya;
- Bahwa Tergugat I selama hidupnya mampu menulis dan membaca serta mampu melakukan tanda tangan dan tidak pernah melakukan tanda tangan dengan cap jempol;
- Bahwa Penggugat kalau memang benar sebagai pemilik sah atas tanah tersebut kenapa pada saat membeli tanah pada tahun 1980 tidak langsung diurus Sertifikat di BPN dan pada tahun 2013 SPPT PBB tanah tersebut, yang membayar masih atas nama wajib pajak Nawawi;
- Bahwa cap jempol dalam AJB identik dengan Abdul Rohim dan terhadap laporan kepolisian dari Penggugat di Polres Metro Bekasi telah di SP3 demi kepentingan Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai:

- Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat adalah pemilik sah 3 bidang tanah satu hamparan dengan luas 9.510 m² yang terletak di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 348/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980, Akta Jual Beli (AJB) No. 453/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980, dan Akta Jual Beli (AJB) No. 452/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980, adalah tidak benar, karena berdasarkan hasil penyidikan Perkara Laporan Polisi Nomor : LP/306/195-SPKT/K/IV/2020/Resta Bks, tanggal 06 April 2020, ternyata sidik jari Sdr. Nawawi bin Haji Sobari tidak sama dengan sidik jari dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 348/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980, sehingga patut diduga juga cap jempol dalam kedua AJB lainnya adalah palsu;
- Bahwa Laporan Polisi No. : LP/306/195-SPKT/K/IV/2020, Restro Bekasi tanggal 6 April 2020, telah dinyatakan dihentikan prosesnya karena tidak terdapat cukup bukti, sehingga Laporan Polisi tersebut tidak dapat dijadikan dasar dan rujukan untuk menyatakan adanya tumpang tindih antara bidang tanah sebagaimana 3 Akta Jual Beli (AJB) milik Penggugat dengan 5 Sertipikat Hak Milik (SHM) milik Tergugat I dan Tergugat II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam risalah penyelidikan Riwayat bidang tanah dan penetapan batas yang dimohonkan oleh Tergugat II yang ditulis berbatas sebelah barat adalah Sakiya, yang bertanda tangan adalah orang yang bernama Sakiya dan bukan merupakan PT Sakiya;
 - Bahwa 2 Sertipikat Hak Milik (SHM) Tergugat II yakni SHM No. 04434/Burangkeng dan SHM No. 03448/Burangkeng, asal-muasal tanahnya berasal dari Kohir 839 dan Kohir 239, sehingga tidak ada hubungannya dengan Akta Jual Beli milik Penggugat dan tidak adapula hubungan hukumnya dengan gugatan dalam perkara *a quo*;
 - Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II adalah Pembeli yang bertikad tidak baik adalah dalil yang keliru dan tidak benar, karena pembelian bidang tanah sebagaimana SHM No. 03464/Burangkeng, SHM No. 03465/Burangkeng, SHM No. 02965/Burangkeng, dan SHM No. 03448/Burangkeng, dilaksanakan dengan harga yang wajar dan dilakukan secara terang-terangan dihadapan dan diketahui oleh Pejabat yang sah;
 - Bahwa karena gugatan Penggugat diajukan atas dasar Akta Jual Beli yang tidak sah dan cacat hukum, Penggugat juga merupakan pembeli bertikad baik yang melaksanakan jual-beli dengan harga yang wajar dan dilakukan secara terang-terangan dihadapan dan diketahui oleh Pejabat yang sah, maka Tergugat II sebagai pemilik sah atas bidang-bidang tanah sebagaimana SHM No. 03464/Burangkeng, SHM No. 03465/Burangkeng, SHM No. 02965/Burangkeng, dan SHM No. 03448/Burangkeng, bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya;
- Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai:
- Bahwa memperhatikan data pada Turut Tergugat I, objek sengketa sebagai berikut:
 1. Sertipikat Hak Milik Nomer 03464/Burangkeng;
 2. Sertipikat Hak Milik Nomer 03465/Burangkeng;
 3. Sertipikat Hak Milik Nomer 02965/Burangkeng;
 4. Sertipikat Hak Milik Nomer 03448/Burangkeng;
 - Bahwa Penggugat tidak menarik pihak Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Pengadaan Jakarta – Cikampek II (Japek) Sisi Selatan Direktorat Jalan Bebas Hambatan Kementerian Pekerja Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Halaman 63 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai:

- Bahwa terkait dengan gugatan penggugat Nomor : 142/Pdt.G/2023/PN Ckr yang menarik Kecamatan Setu sebagai Turut Tergugat II, perihal dengan adanya terbit Akta Jual Beli Penggugat tanggal 20 Oktober 1980, perlu Turut Tergugat II jelaskan, bahwa Akta Jual Beli yang terbit tanggal 20 Oktober 1980 tidak ditemukan dan/atau diketahui buku registernya, serta Akta Jual Beli yang terbit tanggal 20 Oktober 1980 tidak ada dokumen pendukung perihal penerbitan Akta Jual Beli tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti adalah hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa tanah obyek sengketa terletak di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi;
- Bahwa tanah obyek sengketa terkena pembebasan untuk pengadaan tanah proyek pembangunan Jalan Tol Jakarta - Cikampek II (Japek II) Sisi Selatan;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat serta jawab menjawab antara Para Pihak diatas, diketahui yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah:

1. Apakah Penggugat (Koran Purba) merupakan pemilik sah atas obyek sengketa yang terletak di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, berdasarkan Akta Jual Beli No. 348/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980, Akta Jual Beli No. 453/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980 dan Akta Jual Beli No. 452/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980?
2. Apakah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Para Pihak berkewajiban untuk membuktikan pokok permasalahan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, Para Pihak telah mengajukan alat bukti sebagaimana diatur dalam ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku, oleh karenanya seluruh alat bukti tersebut dapat dipertimbangkan dan patut dianggap mempunyai nilai pembuktian sepanjang memiliki relevansi dengan perkara ini;

Halaman 64 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan yang kesatu “Apakah Penggugat (Koran Purba) merupakan pemilik sah atas obyek sengketa yang terletak di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, berdasarkan Akta Jual Beli No. 348/TR/ST/III/1980, tanggal 20 Oktober 1980, Akta Jual Beli No. 453/TR/ST/III/1980, tanggal 23 Oktober 1980 dan Akta Jual Beli No. 452/TR/ST/III/1980, tanggal 23 Oktober 1980?”, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat, yang dihubungkan dengan bukti surat P-1, P-2 dan P-3, dapat diketahui bahwa Penggugat (Koran Purba) mendalilkan ia adalah pemilik sah atas obyek sengketa yang terletak di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, luas total 9.510 M², dengan alas hak berupa:

1. Akta Jual Beli (AJB) No. 348/TR/ST/III/1980, tanggal 20 Oktober 1980, antara Nawawi bin Sobari (Tergugat I) selaku penjual dan Koran Purba (Penggugat) selaku pembeli, luas tanah 5.050 M², dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah Tyas;
 - Sebelah Timur : Tanah Maran;
 - Sebelah Selatan : Pecahannya;
 - Sebelah Barat : Hanapi;
2. Akta Jual Beli (AJB) No. 453/TR/ST/III/1980, tanggal 23 Oktober 1980, antara Sanap bin Saliman (Turut Tergugat IV) selaku penjual dan Koran Purba (Penggugat) selaku pembeli, luas tanah 2.200 M², dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah milik Iyas;
 - Sebelah Timur : Tanah milik Iyas;
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Nawawi;
 - Sebelah Barat : Tanah milik Nasir/Kali;
3. Akta Jual Beli (AJB) No. 452/TR/ST/III/1980, tanggal 23 Oktober 1980, antara Iyas bin Kari (Turut Tergugat V) selaku penjual dan Koran Purba (Penggugat) selaku pembeli, luas tanah 2.260 M², dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah Pecahannya;
 - Sebelah Timur : Tanah Saalin;
 - Sebelah Selatan : Nawawi;
 - Sebelah Barat : Sepat;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat, yang dihubungkan dengan keterangan Saksi Samad dan Saksi Nana, S., dapat diketahui bahwa obyek tanah Penggugat sebagaimana dimaksud bukti surat P-

Halaman 65 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1, P-2 dan P-3, telah terkena pembebasan untuk pengadaan tanah proyek pembangunan Jalan Tol Jakarta - Cikampek II (Japek II) Sisi Selatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan gugatan Penggugat, diketahui bahwa oleh karena nama Penggugat tidak masuk dalam daftar pemilik tanah yang terkena pembebasan jalan tol tersebut, maka Penggugat membuat laporan polisi ke Polres Metro Bekasi sebagaimana dimaksud dalam bukti surat P-4;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat yang dihubungkan bukti surat P-5, P-7, P-8, P-9 dan P-10, telah ternyata bahwa laporan polisi yang dilakukan oleh Penggugat tersebut, mulanya telah naik ke tingkat penyidikan, namun kemudian sempat dihentikan penyidikannya oleh Polres Metro Bekasi didasarkan Surat Perintah Penghentian Penyidikan (SP3), kemudian atas dasar Putusan Praperadilan Pengadilan Negeri Cikarang, SP3 tersebut diperintahkan untuk dibuka kembali dan dilanjutkan penyidikannya yang masih berjalan sampai dengan sekarang;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan gugatan Penggugat, serta jawab-jawab Para Pihak, diketahui bahwa obyek tanah Penggugat sebagaimana dalam ketiga AJBnya (vide bukti P-1, P-2, P-3) telah terjadi keadaan tumpang tindih dengan 5 Sertipikat Hak Milik (SHM) yaitu 1 (satu) buah SHM No. 02943/Burangkeng a.n. Nawawi bin H. Sobari (Tergugat I) dan 4 (empat) buah SHM a.n. Teresia Widjaja (Tergugat II) yaitu masing-masing SHM No. 03464/Burangkeng, SHM No. 03465/Burangkeng, SHM No. 02965/Burangkeng, dan SHM No. 03448/Burangkeng;

Menimbang, bahwa adanya keadaan tumpang tindih tersebut, diperkuat oleh fakta Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa yang dilakukan oleh Majelis Hakim, dimana Para Pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II menunjukkan obyek tanah yang saling bersinggungan satu dengan lainnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim memandang perlu mempertimbangkan terhadap obyek sengketa dalam perkara *a quo*, yang benar dan senyatanya adalah hak dari siapa, apakah Penggugat berdasarkan AJBnya atau Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan SHMnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1, dapat diketahui bahwa Penggugat telah melakukan pembelian tanah dari Tergugat I, kemudian telah dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) No. 348/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980, antara Nawawi bin Sobari (Tergugat I) selaku penjual dan Koran Purba (Penggugat) selaku pembeli, dengan luas tanah 5.050 M², yang mana AJB

Halaman 66 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/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)



tersebut di cap jempol oleh Tergugat I dan ditandatangani oleh Penggugat, terhadap AJB diterbitkan serta ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu Camat Kecamatan Setu Tjarnan Rochendi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-2, dapat diketahui bahwa Penggugat telah melakukan pembelian tanah dari Turut Tergugat IV, kemudian telah dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) No. 453/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980, antara Sanap bin Saliman (Turut Tergugat IV) selaku penjual dan Koran Purba (Penggugat) selaku pembeli, luas tanah 2.200 M², yang mana AJB tersebut di cap jempol oleh Turut Tergugat IV dan ditandatangani oleh Penggugat, terhadap AJB diterbitkan serta ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu Camat Kecamatan Setu Tjarnan Rochendi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-3, dapat diketahui bahwa Penggugat telah melakukan pembelian tanah dari Turut Tergugat V, kemudian telah dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) No. 452/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980, antara Iyas bin Kari (Turut Tergugat V) selaku penjual dan Koran Purba (Penggugat) selaku pembeli, luas tanah 2.260 M², yang mana AJB tersebut di cap jempol oleh Turut Tergugat V dan ditandatangani oleh Penggugat, terhadap AJB diterbitkan serta ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu Camat Kecamatan Setu Tjarnan Rochendi;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat, serta jawab jinawab Para Pihak, yang diperkuat oleh keterangan Saksi Samad dan Saksi Nana, S., diketahui pula bahwa obyek tanah Penggugat sebagaimana dalam ketiga buah AJBnya, dahulu merupakan bekas galian PT Sakiya, dengan Penggugat sebagai direktornya, namun kemudian sejak tahun 1984 PT Sakiya sudah tidak beroperasi kembali, dan tanah tersebut sebagian dipergunakan oleh warga Desa Burangkeng guna ditanami tanaman;

Menimbang, bahwa adanya galian PT Sakiya di Desa Burangkeng, juga diperkuat oleh keterangan Para Saksi dari Tergugat I yaitu Saksi Isan Iskandar dan Saksi dari Tergugat II yaitu Saksi Madromi Nurkomar, yang pada pokoknya mengetahui atau minimal pernah mendengar bahwa PT Sakiya melakukan penggalian tanah di Desa Burangkeng sekitar tahun 1980 an;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan gugatan Penggugat yang dihubungkan dengan jawaban dari Turut Tergugat II, kemudian diperkuat oleh bukti surat P-1, P-2, P-3, TT.II-1, TT.II-2 dan TT.II-3, diperoleh fakta bahwa terhadap ketiga AJB milik Penggugat yaitu Akta Jual Beli (AJB) No. 348/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980, Akta Jual Beli (AJB) No. 453/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980 dan Akta Jual Beli (AJB) No.

Halaman 67 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

452/TR/ST/III/1980, tanggal 23 Oktober 1980, dokumen aslinya ternyata juga terdapat di Kantor Kecamatan Setu (Turut Tergugat II);

Menimbang, bahwa dengan adanya ketiga Akta Jual Beli (AJB) asli milik Penggugat di Kecamatan Setu (Turut Tergugat II), maka dapat dinilai bahwa transaksi jual beli Penggugat berdasarkan ketiga AJB miliknya tersebut adalah benar adanya dan terjadi diantara Penggugat dengan Tergugat I maupun dengan Turut Tergugat IV atau Turut Tergugat V. Selanjutnya perihal tidak adanya buku register dan data pendukung daripada ketiga AJB di Kantor Kecamatan Setu, hal tersebut dipandang merupakan kesalahan administrasi dari pihak Kecamatan Setu, karena administrasi maupun pembukuan dahulu pada umumnya tidak dilakukan secara tertib dan rapih, terlebih transaksi dalam AJB terjadi sekitar tahun 1980, oleh karenanya jangan sampai karena kelalaian dan kesalahan administrasi pemerintahan Kecamatan Setu, kemudian menghilangkan hak Penggugat atas bidang tanah miliknya;

Menimbang, bahwa Pasal 1868 KUHPerdata memberikan pengertian bahwa "akta otentik adalah sebagai akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat", selanjutnya Pasal 1870 KUHPerdata menegaskan bahwa "bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya";

Menimbang, bahwa apabila mengacu ketentuan tersebut diatas, terhadap ketiga Akta Jual Beli (AJB) milik Penggugat yang dibubuhi cap jempol oleh Tergugat I, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V, dipertimbangkan bahwasanya ketiga AJB tersebut faktanya dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang berwenang, dalam hal ini Camat Kecamatan Setu selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), juga ada Saksi yang bertanda tangan adalah Kepala Desa dan Juru Tulis Desa Burangkeng, kemudian asli dari AJB juga ada di Kantor Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, maka patut dinilai ketiga AJB milik Penggugat sebagaimana bukti surat P-1, P-2 dan P-3, mempunyai kekuatan pembuktian sempurna baik secara lahiriah, formil dan materiiil;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli bidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V terjadi tahun 1980, maka jual beli wajib berpedoman dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria yaitu harus memenuhi syarat tunai dan terang yang mempunyai pengertian sebagai berikut:

Halaman 68 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/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)



- Asas tunai yaitu penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama, dimana dalam perkara ini berdasarkan ketiga AJB Penggugat (vide bukti P-1, P-2 dan P-3), telah terjadi pembayaran oleh Penggugat selaku pembeli kepada Tergugat I, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V selaku penjual, kemudian tanah juga telah diserahkan kepada Penggugat, yang dibuktikan dengan PT Sakiya telah melakukan penggalian di obyek tanah tersebut dan Penggugat sebagai Direkturnya;
- Asas terang yaitu jual beli dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi, dimana dalam perkara ini transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat telah ada Akta Jual Beli (AJB)nya yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Camat Kecamatan Setu selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan Saksi dalam AJB yaitu Kepala Desa serta Juru Tulis Desa Burangkeng;

Menimbang, bahwa selanjutnya juga akan dipertimbangkan mengenai ketiga Akta Jual Beli (AJB) milik Penggugat apakah telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara sebagai berikut yang memberikan persyaratan sebagai berikut:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab halal atau tidak terlarang;

Menimbang, bahwa ketiga AJB Penggugat (vide bukti P-1, P-2 dan P-3), apakah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara tersebut diatas, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa syarat pertama berupa adanya **kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya** (termasuk syarat subyektif) yang artinya para pihak harus sepakat terhadap segala hal yang terdapat di dalam perjanjian dan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya jika ia memang menghendaki apa yang disepakati dan kesepakatan itu tidak boleh mengandung paksaan, penipuan atau kekhilafan. Setelah Majelis Hakim mencermati dan mempelajari Akta Jual Beli (AJB) No. 348/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980, Akta Jual Beli (AJB) No. 453/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980 dan Akta Jual Beli (AJB) No. 452/TR/ST/III/1980, tanggal 23 Oktober 1980, terdapat kesepakatan-kesepakatan yang telah disetujui oleh Para Pihak sebagaimana lengkapnya termuat dalam ketiga AJB tersebut;



Menimbang, bahwa terhadap syarat kedua berupa **kecakapan untuk membuat suatu perikatan** (termasuk syarat subyektif) yang artinya setiap orang yang membuat perjanjian adalah orang yang cakap melakukan perbuatan hukum, kecuali apabila menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Setelah Majelis Hakim mencermati dan mempelajari dalam AJB sebagaimana bukti P-1, P-2 dan P-3 tersebut, dapat dinilai para pihaknya merupakan pihak yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum diantaranya adalah perikatan, selain itu tidak ada satu pun bukti yang menunjukkan bahwa para pihak dalam ketiga AJB tersebut sedang dicabut kecakapannya dalam melakukan perbuatan hukum, sehingga dengan demikian Majelis Hakim menilai syarat kecakapan para pihak yang membuat perikatan juga telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa terhadap syarat ketiga berupa **suatu pokok persoalan tertentu** (termasuk syarat obyektif) yang artinya harus adanya objek yang diperjanjikan. Setelah Majelis hakim mencermati dan mempelajari AJB sebagaimana bukti P-1, P-2 dan P-3, dapat diketahui bahwa obyek yang diperjual-belikan adalah bidang tanah dengan luas dan batas-batas yang telah termuat secara lengkap dalam masing-masing AJB tersebut, dengan demikian dinilai telah ada objek yang disepakati oleh para pihak;

Menimbang, bahwa terhadap syarat keempat berupa **suatu sebab halal atau tidak terlarang** (termasuk syarat obyektif) yang artinya perjanjian tersebut tidak boleh dilandasi atas sesuatu yang illegal, bertentangan dengan asas kepatutan, kesusilaan atau ketertiban umum ataupun bertentangan dengan hukum. Setelah Majelis hakim mencermati dan mempelajari AJB sebagaimana bukti P-1, P-2 dan P-3, dapat diketahui bahwa obyek yang disepakati maupun segala kesepakatan dalam klausul-klausul yang mengatur AJB tersebut, nyata dan jelas tidak ada yang bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku, oleh karenanya patut dianggap perjanjian/perikatan dalam AJB dilandasi dengan suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap ketiga AJB milik Penggugat tersebut, dipandang merupakan kesepakatan para pihak yang telah memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa mempertegas kedudukan Akta Jual Beli (AJB) Penggugat, berdasarkan Surat Edaran Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dalam huruf B Rumusan Kamar Perdata, angka 2 huruf b mengatur bahwa:

Halaman 70 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



- Kewenangan menilai kekuatan Sertifikat dan Bukti Pelunasan Jual Beli Tanah:

b. Akta jual beli tanah berlaku sebagai bukti sah pembayaran atas obyek jual beli selama dalam akta jual beli tersebut disebutkan sebagai bukti pelunasan;

kemudian setelah mencermati dan mempelajari ketiga AJB Penggugat, sebagaimana bukti surat P-1, P-2 dan P-3, diketahui bahwa dalam masing-masing AJB terdapat keterangan “akta ini berlaku pula sebagai bukti pembayaran (kwitansi)”, oleh karenanya mengacu ketentuan sebagaimana diuraikan diatas, dapat dinilai bahwa ketiga AJB milik Penggugat merupakan bukti sah pembayaran atas obyek tanah yang termuat di dalamnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan diatas perihal pokok permasalahan kesatu perkara *a quo*, maka dapat dinilai dan disimpulkan bahwa Akta Jual Beli (AJB) No. 348/TR/ST/III/1980, tanggal 20 Oktober 1980, Akta Jual Beli (AJB) No. 453/TR/ST/III/1980, tanggal 23 Oktober 1980 dan Akta Jual Beli (AJB) No. 452/TR/ST/III/1980, tanggal 23 Oktober 1980 (vide bukti P-1, P-2 dan P-3) adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan mengikat para pihaknya, dengan demikian Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah obyek sengketa luas total 9.510 M², yang terletak di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, yang mana letak, luas dan batasnya obyek tanah tersebut secara lengkap juga telah termuat dan tercatat dalam masing-masing AJB milik Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan yang kedua “Apakah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat?”, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, Pasal 1365 KUHPerdara mengatur bahwa “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”, kemudian merujuk pasal tersebut, terdapat 4 (empat) unsur Perbuatan Melawan Hukum yaitu:

1. Adanya perbuatan melawan hukum dengan kriteria yaitu bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan hak subyektif orang lain, bertentangan dengan kesusilaan dan bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta kehati-hatian;
2. Adanya kesalahan yang bisa disebabkan karena kesengajaan maupun karena keaaplaan;

Halaman 71 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



3. Adanya kerugian yaitu benar-benar menimbulkan kerugian yang nyata bagi orang lain;
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yaitu kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan si pelaku atau dapat didefinisikan kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut;

Menimbang, bahwa mengacu batasan ketentuan sebagaimana tersebut diatas, selanjutnya akan dipertimbangkan apakah ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pokok permasalahan kesatu perkara *a quo*, bahwa Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah obyek sengketa luas total 9.510 M², yang terletak di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 348/TR/ST/III/1980, tanggal 20 Oktober 1980, Akta Jual Beli (AJB) No. 453/TR/ST/III/1980, tanggal 23 Oktober 1980 dan Akta Jual Beli (AJB) No. 452/TR/ST/III/1980, tanggal 23 Oktober 1980 (vide bukti P-1, P-2 dan P-3);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan pokok permasalahan kesatu, serta jawab jinawab para pihak yang kemudian dihubungkan dengan bukti surat T.I-1, T.II-2, T.II-3, T.II-4 dan T.II-5, diketahui bahwasanya obyek tanah dalam ketiga AJB milik Penggugat telah terjadi keadaan tumpang tindih dan saling bersinggungan dengan 5 Sertipikat Hak Milik (SHM) yaitu 1 (satu) buah SHM No. 02943/Burangkeng a.n. Nawawi bin H. Sobari (Tergugat I) dan 4 (empat) buah SHM a.n. Teresia Widjaja (Tergugat II) yaitu masing-masing SHM No. 03464/Burangkeng, SHM No. 03465/Burangkeng, SHM No. 02965/Burangkeng, dan SHM No. 03448/Burangkeng;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat yang dihubungkan dengan bukti surat P-5 berupa Surat Keterangan Kepala Desa Burangkeng, diketahui bahwa:

- Luas tanah dalam kohir 1549 persil 140 adalah 9.800 M²;
- Kohir 1549 persil 140 adalah induk dan kohir 304 persil 140 adalah turunannya;
- Luas tanah dalam kohir 304 persil 140 adalah 12.090 M²;

kemudian apabila memperhatikan AJB Akta Jual Beli (AJB) No. 348/TR/ST/III/1980, tanggal 20 Oktober 1980 (bukti surat P-1), terbukti bahwa obyek tanah dalam kohir/C 1549 persil 140 seluas 5.050 M² telah dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat, sehingga seharusnya sisa tanah berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kohir/C 304 persil 140 yang merupakan turunan dari kohir/C 1549 persil 140 adalah sejumlah 4.750 M², namun ternyata luas tanah dalam kohir/C 304 persil 140 justru lebih besar dari kohir induknya yakni seluas 12.090 M², hal tersebut tentunya menimbulkan fakta ketidaksesuaian yang cukup signifikan dan merugikan bagi pihak Penggugat yang telah membeli obyek tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat T.I-1, TT.I-10, TT.I-11, TT.I-12, TT.I-13, TT.I-14 dan TT.I-15, diketahui bahwa ternyata Tergugat II melalui program adjudikasi pendaftaran tanah, telah melakukan pendaftaran tanah atas obyek tanah sebagaimana dalam kohir/C 304 persil 140, hingga kemudian Turut Tergugat I menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 02943/Burangkeng, luas 5117 M², a.n. Nawawi bin H. Sobari (Tergugat I);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.II-2, T.II-3, TT.I-1, TT.I-2, TT.I-3, TT.I-4, TT.I-5, TT.I-6, TT.I-7, TT.I-8 dan TT.I-7, diketahui bahwa Tergugat II melalui program adjudikasi pendaftaran tanah, telah melakukan pendaftaran tanah atas bidang tanah sebagaimana dalam kohir/C 304 persil 140, yang mana kedua bidang tanah tersebut sebelumnya dibeli secara dibawah tangan dari Tergugat I, dan akhirnya Turut Tergugat I menerbitkan SHM No. 03464/Burangkeng, luas 2572 M², dan SHM No. 03465/Burangkeng, luas 2386 M², a.n. Teresia Widjaja (Tergugat II);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.II-4, TT.I-16, TT.I-17, TT.I-18, TT.I-19, TT.I-20, TT.I-21 dan TT.I-22, diketahui bahwa Tergugat II melalui program adjudikasi pendaftaran tanah, telah melakukan pendaftaran tanah atas bidang tanah sebagaimana dalam kohir/C 755/1549, yang mana bidang tanah tersebut sebelumnya dibeli secara dibawah tangan dari Mumin yang pada tahun 1988 mendapat hibah lisan dari Tergugat I, dan akhirnya Turut Tergugat I menerbitkan SHM No. 02965/Burangkeng, luas 2295 M², a.n. Teresia Wijaya (Tergugat II);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.II-5, TT.I-23, TT.I-24, dan TT.I-25, diketahui bahwa Tergugat II melalui program adjudikasi pendaftaran tanah, telah melakukan pendaftaran tanah atas bidang tanah sebagaimana dalam kohir/C 839 persil 140, yang mana bidang tanah tersebut sebelumnya dibeli secara dibawah tangan dari Hj. Titi Sasi, dan akhirnya Turut Tergugat I menerbitkan SHM No. 03448/Burangkeng, luas 2100 M², a.n. Teresia Widjaja (Tergugat II);

Menimbang, bahwa memperhatikan uraian pertimbangan diatas, telah terbukti bahwa Tergugat I telah melakukan pendaftaran tanah atas bidang tanah yang sebelumnya telah dijual kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli

Halaman 73 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(AJB) No. 348/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980. Kemudian Tergugat I juga terbukti telah melakukan penjualan bidang tanah kepada Tergugat II, padahal bidang tanah tersebut sebelumnya telah dijual kepada Penggugat, dan penjualan tersebut dilakukan secara dibawah tangan, sehingga dapat dinilai bahwa jual-beli tidak dilakukan secara terang dan tunai, yang mana hal tersebut telah sangat merugikan Penggugat yang pada tahun 1980 telah melakukan transaksi jual-beli dengan Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 348/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980 (vide bukti surat P-1);

Menimbang, bahwa selain itu, berdasarkan bukti surat P-1, P-2, P-3, T.I-1, T.II,-2, T.II-3, T.II-4, T.II-5, diketahui pula bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) yaitu 1 (satu) buah SHM No. 02943/Burangkeng a.n. Nawawi bin H. Sobari (Tergugat I) dan 4 (empat) buah SHM a.n. Teresia Widjaja (Tergugat II) yaitu masing-masing SHM No. 03464/Burangkeng, SHM No. 03465/Burangkeng, SHM No. 02965/Burangkeng, dan SHM No. 03448/Burangkeng, terdapat kesamaan nomor kohir/C dan persil, nomor kohir/C, ataupun persil, dengan ketiga AJB milik Penggugat yaitu Akta Jual Beli (AJB) No. 348/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980, Akta Jual Beli (AJB) No. 453/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980 dan Akta Jual Beli (AJB) No. 452/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980, sehingga menyebabkan keadaan tumpang tindih dan saling bersinggungan satu dengan lainnya;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap obyek tanah yang menjadi sengketa dalam perkara *a quo*, terlebih dahulu telah diperoleh oleh Penggugat secara sah menurut hukum, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan transaksi jual-beli atas bidang tanah tersebut, yang dilakukan secara dibawah tangan, kemudian dilakukan pendaftaran tanah melalui ajudikasi hingga terbit sertipikat, adalah perbuatan yang secara nyata telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga Tergugat I dan Tergugat II dapat dikategorikan sebagai penjual dan pembeli yang tidak beritikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-10 berupa Surat Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) tanggal 27 Nopember 2023, yang dihubungkan dengan bukti surat TT.I-3, TT.I-7, TT.-15, TT.I-21 dan TT.I-23 berupa risalah yang menjadi warkah BPN, yang diperkuat pula oleh keterangan Saksi Nana, S., telah membuktikan bahwa Saksi Nana selaku RT tidak pernah bertanda tangan dalam Risalah Penyelidikan Bidang Tanah Dan Penetapan Batas, yang menjadi dasar ajudikasi pendaftaran tanah dan penerbitan 1 (satu) buah SHM No. 02943/Burangkeng a.n. Nawawi bin H. Sobari (Tergugat I) dan 4 (empat) buah SHM a.n. Teresia Widjaja (Tergugat II) yaitu masing-masing SHM

Halaman 74 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/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

No. 03464/Burangkeng, SHM No. 03465/Burangkeng, SHM No. 02965/Burangkeng, dan SHM No. 03448/Burangkeng, dengan demikian dapat dimaknai bahwa oleh karena tanda tangan yang terdapat dalam semua risalah tersebut disangkal dan tidak diakui oleh Saksi Nana, S., maka telah terdapat cacat formil dalam pendaftaran dan penerbitan ke 5 Sertipikat Hak Milik (SHM) sebagaimana dimaksud bukti surat T.I-1, T.II,-2, T.II-3, T.II-4, T.II-5;

Menimbang, bahwa selanjutnya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dalam huruf B Rumusan Kamar Perdata, Perdata Umum, angka 4 telah menyempurnakan kriteria pembeli bertiad baik berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tatacara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan 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;

Halaman 75 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

Menimbang, bahwa apabila mengacu kriteria pembeli bertikad baik sebagaimana diuraikan diatas, maka Penggugat yang telah melakukan transaksi jual beli dari Tergugat I, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V, yang dilakukan secara terang dan tunai, dengan diketahui kepala desa dan dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Camat Kecamatan Setu selaku PPAT, sebagaimana termuat Akta Jual Beli (AJB) No. 348/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980, Akta Jual Beli (AJB) No. 453/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980 dan Akta Jual Beli (AJB) No. 452/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980 (vide bukti P-1, P-2 dan P-3), dinilai telah memenuhi segala kriteria pembeli yang bertikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan diatas perihal pokok permasalahan kedua perkara *a quo*, maka dapat dinilai dan disimpulkan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai tanah obyek sengketa dengan berdasarkan alas hak berupa 1 (satu) buah SHM No. 02943/Burangkeng a.n. Nawawi bin H. Sobari (Tergugat I) dan 4 (empat) buah SHM a.n. Teresia Widjaja (Tergugat II) yaitu masing-masing SHM No. 03464/Burangkeng, SHM No. 03465/Burangkeng, SHM No. 02965/Burangkeng, dan SHM No. 03448/Burangkeng, padahal senyatanya tanah obyek sengketa adalah sah menurut hukum milik Pengugat berdasarkan alas hak berupa Akta Jual Beli (AJB) No. 348/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980, Akta Jual Beli (AJB) No. 453/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980 dan Akta Jual Beli (AJB) No. 452/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980, adalah termasuk Perbuatan Melawan Hukum yang secara jelas, terang dan nyata telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu petitum yang dimohonkan oleh Penggugat seperti terurai dalam gugatannya dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan petitum-petitum selanjutnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar Menyatakan Sah Menurut Hukum Akta Jual Beli Nomor :

Halaman 76 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. No. 348/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980, antara Nawawi bin Sobari selaku penjual dan Koran Purba selaku pembeli, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah Tyas;
 - Sebelah Timur : Tanah Maran;
 - Sebelah Selatan : Pecahannya;
 - Sebelah Barat : Hanapi;
2. No. 453/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980, antara Sanap bin Saliman selaku penjual dan Koran Purba selaku pembeli, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah milik Iyas;
 - Sebelah Timur : Tanah milik Iyas;
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Nawawi;
 - Sebelah Barat : Tanah milik Nasir/Kali;
3. No. 452/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980, antara Iyas bin Kari selaku penjual dan Koran Purba selaku pembeli, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah Pecahannya;
 - Sebelah Timur : Tanah Saalin;
 - Sebelah Selatan : Nawawi;
 - Sebelah Barat : Sepat;

Yang terletak di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, seluas 9.510 M² (Sembilan ribu lima ratus sepuluh meter persegi) adalah milik Penggugat;

Oleh karena telah dipertimbangkan dalam pokok permasalahan kesatu perkara *a quo* bahwa Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 348/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980, Akta Jual Beli (AJB) No. 453/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980 dan Akta Jual Beli (AJB) No. 452/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980, merupakan pemilik sah atas tanah obyek sengketa luas total 9.510 M², yang terletak di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, maka patut dan beralasan hukum petitum angka 2 gugatan Penggugat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrecht matigedaad), dipertimbangkan bahwa oleh karena dalam pokok permasalahan kedua perkara *a quo* telah dipertimbangkan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan

Halaman 77 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan melawan hukum kepada Penggugat, maka patut dan beralasan hukum petitum angka 3 gugatan Penggugat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat II adalah Pembeli Yang Tidak Beritikad Baik, dipertimbangkan bahwa oleh karena dalam pokok permasalahan kedua perkara *a quo* telah dipertimbangkan dan terbukti bahwa Tergugat I dan Tergugat II merupakan penjual dan pembeli yang tidak beritikad baik, maka patut dan beralasan hukum petitum angka 4 gugatan Penggugat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar Menyatakan menurut hukum segala surat-surat yang dimiliki dan atas nama Tergugat I dan Tergugat II yang ada dalam kekuasaannya terhadap tanah *a quo* adalah tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, dan petitum angka 6 gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar Menyatakan Sertipikat Hak Milik No 2943/Burangkeng an Nawawi bin H Sobari (Tergugat I) dan atas nama Teresia Widjaya (Tergugat II) yaitu SHM No. 3464/Burangkeng, SHM No. 3465/Burangkeng, SHM No. 2965/Burangkeng, SHM No. 3448/Burangkeng yang terbit diatas tanah Penggugat Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum, dipertimbangkan bahwa oleh karena dalam pokok permasalahan kedua perkara *a quo* telah dipertimbangkan dan terbukti bahwa ajudikasi pendaftaran tanah dan penerbitan 1 (satu) buah SHM No. 02943/Burangkeng a.n. Nawawi bin H. Sobari (Tergugat I) dan 4 (empat) buah SHM a.n. Teresia Widjaya (Tergugat II) yaitu masing-masing SHM No. 03464/Burangkeng, SHM No. 03465/Burangkeng, SHM No. 02965/Burangkeng, dan SHM No. 03448/Burangkeng, mengandung cacat formil, maka patut dan beralasan hukum petitum angka 5 dan angka 6 gugatan Penggugat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar Menghukum Turut Tergugat I untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat diatas tanah *a quo* berdasarkan Putusan ini, dipertimbangkan bahwa oleh karena dalam pokok permasalahan kesatu perkara *a quo* telah dipertimbangkan bahwa Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 348/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980, Akta Jual Beli (AJB) No. 453/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980 dan Akta Jual Beli (AJB) No. 452/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980, merupakan pemilik sah atas tanah obyek sengketa luas total 9.510 M², yang terletak di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi dan dalam

Halaman 78 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



dalam pokok permasalahan kedua perkara *a quo* telah dipertimbangkan dan terbukti bahwa ajudikasi pendaftaran tanah dan penerbitan 1 (satu) buah SHM No. 02943/Burangkeng a.n. Nawawi bin H. Sobari (Tergugat I) dan 4 (empat) buah SHM a.n. Teresia Widjaja (Tergugat II) yaitu masing-masing SHM No. 03464/Burangkeng, SHM No. 03465/Burangkeng, SHM No. 02965/Burangkeng, dan SHM No. 03448/Burangkeng, mengandung cacat formil, maka patut dan beralasan hukum petitum angka 7 gugatan Penggugat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk melakukan pembayaran kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus yang meliputi:

a) Kerugian Materiil

- Seluruh kerugian Penggugat yang tidak dapat menikmati dan menguasai tanah sengketa sebesar Rp. 11.500.000.000,- (sebelas milyar lima ratus juta rupiah);
- Biaya yang harus ditanggung oleh PENGGUGAT untuk melindungi hak dan kepentingannya dengan menunjukan Kuasa Hukum sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Atau kerugian materiil yang telah dikeluarkan oleh PENGGUGAT secara nyata dengan total sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah);

b) Kerugian Immaterial

Karena tersitanya waktu PENGGUGAT untuk menangani, memikirkan dan melaksanakan tindak-tindakan yang perlu dilakukan oleh PENGGUGAT oleh sebab TERGUGAT II telah melakukan Tindakan-tindakan melawan hukum, maka hilangnya waktu dan kesempatan menurut perhitungan PENGGUGAT yang pantas adalah sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);

dipertimbangkan bahwa oleh karena Penggugat tidak secara jelas dan rinci membuktikan kerugian materiil maupun immaterial yang dialaminya, maka patut dan beralasan hukum petitum angka 8 gugatan Penggugat ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9 gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta barang milik Para Tergugat baik barang tetap maupun barang bergerak yang sejenis dan jumlahnya akan ditentukan kemudian, dipertimbangkan bahwa oleh karena dalam perkara *a quo* Majelis Hakim sama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekali tidak pernah menjatuhkan sita dalam bentuk apapun, maka patut dan beralasan hukum petitum angka 9 gugatan Penggugat ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 10 gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sejak keputusan ini diucapkan dan berkekuatan hukum tetap sampai dengan Para Tergugat melaksanakan putusan ini, dipertimbangkan bahwa permohonan Penggugat perihal dwangsom tersebut telalu berlebihan dan belum memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 606a dan 606b RV, maka patut dan beralasan hukum petitum angka 10 gugatan Penggugat ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 11 gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar Menjatuhkan putusan ini untuk dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun derden verzet/perlawanan pihak ketiga (uit voerbaar bij voerraad), dipertimbangkan bahwa oleh karena Putusan perkara *a quo* belum memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditetapkan dan termuat dalam Pasal 180 HIR dan Sema Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) dan Provisionil, maka patut dan beralasan hukum petitum angka 11 gugatan Penggugat ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 12 gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk tunduk dan patuh melaksanakan putusan ini, dipertimbangkan bahwa oleh karena ternyata gugatan Penggugat telah dikabulkan untuk Sebagian, maka Para Pihak sudah sepatutnya tunduk pada Putusan perkara *a quo*, dengan demikian patut dan beralasan hukum petitum angka 12 gugatan Penggugat dikabulkan dan terhadap gugatan Penggugat selain dan selebihnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 13 gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, akan dipertimbangkan Dalam Konvensi dan Rekonvensi;

Dalam Rekonvensi:

Menimbang, bahwa dalam gugatan rekonvensi ini, kedudukan Penggugat Konvensi menjadi Tergugat Rekonvensi, sedangkan Tergugat II konvensi menjadi Penggugat Rekonvensi;

Halaman 80 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum dalam gugatan konvensi secara mutatis mutandis berlaku pula bagi pertimbangan gugatan rekonvensi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi pada pokoknya adalah mengenai:

- Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas bidang-bidang tanah sebagaimana uraian berikut ini:
 - Sebidang tanah seluas 2.572 m² yang terletak di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, sebagaimana SHM No. 03464/Burangkeng, Surat Ukur Nomor : 10.05.17.01.02599/1997 tanggal 07 April 1997, a.n Theresia Wijaya;
 - Sebidang tanah seluas 2.386 m² yang terletak di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, sebagaimana SHM No. 03465/Burangkeng, Surat Ukur Nomor : 10.05.17.01.04432/1997 tanggal 07 April 1997, a.n Theresia Wijaya;
 - Sebidang tanah seluas 2.295 m² yang terletak di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, sebagaimana SHM No. 02965/Burangkeng, Surat Ukur Nomor : 10.05.17.01.04434/1997 tanggal 07 April 1997, a.n Theresia Wijaya;
 - Sebidang tanah seluas 2.100 m² yang terletak di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, sebagaimana SHM No. 03448/Burangkeng, Surat Ukur Nomor : 10.05.17.01.04449/1997 tanggal 07 April 1997, a.n Theresia Wijaya;

Bahwa tanah tersebut dibeli yang mana bidang-bidang tanah tersebut Penggugat Rekonvensi peroleh secara sah melalui pembelian dengan harga yang wajar, serta dilakukan secara terang-terangan dihadapan Pejabat yang berwenang dalam hal ini Kepala Desa Burangkeng;

- Bahwa sejak bidang tanah tersebut terdampak pembangunan tol Jakarta-Cikampek II sisi selatan Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, dan akan diganti rugi, baru ada keberatan dari Tergugat Rekonvensi dengan mengklaim bahwa Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang berhak atas ganti rugi atas bidang tanah tersebut dengan perolehan atas dasar pembelian sebagaimana Akta Jual Beli:
 1. No. 348/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980 antara Nawawi bin Sobari selaku penjual dan Koran Purba selaku pembeli;
 2. No. 453/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980 antara Sanap Bin Saliman selaku penjual dan Koran Purba selaku pembeli;

Halaman 81 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



3. No. 452/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980 antara Ilyas Bin Kari selaku penjual dan Koran Purba selaku pembeli;

- Bahwa berdasarkan hasil penyidikan Perkara Laporan Polisi Nomor : LP/306/195-SPKT/K/IV/2020/Resta Bks tanggal 06 April 2020, cap sidik jari penjual (Nawawi bin Haji Sobari) pada Akta Akta Jual Beli No. 348/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980, sehingga Akta Jual Beli No. 348/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980 yang dijadikan dasar Penggugat mengklaim sebagai pemilik bidang tanah berdasarkan Akta tersebut adalah palsu, sehingga Akta Jual Beli tersebut cacat hukum dan tidak sah, demikian pula terhadap Akta Jual Beli No. 453/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980 antara Sanap Bin Saliman selaku penjual dan Koran Purba selaku pembeli dan Akta Jual Beli No. 452/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980 antara Ilyas Bin Kari selaku penjual dan Koran Purba selaku pembeli adalah tidak sah dan cacat hukum;
- Bahwa oleh karena dokumen Akta Jual Beli yang dijadikan dasar oleh Tergugat Rekonvensi untuk mengklaim bidang tanah milik sah Penggugat Rekonvensi sebagaimana SHM No. 03464/Burangkeng a.n Theresia Wijaya, SHM No. 03465/Burangkeng a.n Theresia Wijaya, SHM No. 02965/Burangkeng a.n Theresia Wijaya dan SHM No. 03448/Burangkeng a.n Theresia Wijaya, adalah tidak sah dan cacat hukum, yang mana dokumen Akta Jual Beli tersebut juga telah dijadikan dasar untuk mengajukan keberatan atas ganti rugi pembebasan lahan untuk Jalan Tol Jakarta-Cikampek II sisi selatan Kecamatan Setu Kabupaten Bekasi yang seharusnya dibayarkan kepada Penggugat Rekonvensi, yang perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut telah merugikan Penggugat Rekonvensi, maka sangat beralasan hukum perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut untuk dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad);

Menimbang, bahwa mengenai pokok gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tersebut di atas, telah dipertimbangkan sebagaimana pertimbangan pokok permasalahan kesatu dan kedua dalam pokok perkara gugatan konvensi, yang mana pada pokoknya telah terbukti:

- Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 348/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980, Akta Jual Beli (AJB) No. 453/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980 dan Halaman 82 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Jual Beli (AJB) No. 452/TR/ST/III/1980, tanggal 23 Oktober 1980, merupakan pemilik sah atas tanah obyek sengketa luas total 9.510 M², yang terletak di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi;

- Bahwa perbuatan Tergugat I Konvensi dan Penggugat Rekonversi/Tergugat II Konvensi yang menguasai tanah obyek sengketa dengan berdasarkan alas hak berupa 1 (satu) buah SHM No. 02943/Burangkeng a.n. Nawawi bin H. Sobari (Tergugat I Konvensi) dan 4 (empat) buah SHM a.n. Teresia Widjaja (Penggugat Rekonversi/Tergugat II Konvensi) yaitu masing-masing SHM No. 03464/Burangkeng, SHM No. 03465/Burangkeng, SHM No. 02965/Burangkeng, dan SHM No. 03448/Burangkeng, padahal senyatanya tanah obyek sengketa adalah sah menurut hukum milik Pengugat berdasarkan alas hak berupa Akta Jual Beli (AJB) No. 348/TR/ST/III/1980, tanggal 20 Oktober 1980, Akta Jual Beli (AJB) No. 453/TR/ST/III/1980, tanggal 23 Oktober 1980 dan Akta Jual Beli (AJB) No. 452/TR/ST/III/1980, tanggal 23 Oktober 1980, adalah termasuk Perbuatan Melawan Hukum yang secara jelas, terang dan nyata telah menimbulkan kerugian bagi Pengugat;

Dengan demikian berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka patut dan beralasan hukum gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonversi/Tergugat II Konvensi dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konvensi dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan untuk sebagian, maka Tergugat I Konvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, Turut Tergugat I Konvensi, Turut Tergugat II Konvensi, Turut Tergugat III Konvensi, Turut Tergugat IV Konvensi dan Turut Tergugat V Konvensi, secara tanggung renteng dihukum membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana termuat dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak yang tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim secara tersendiri, dianggap telah termasuk dalam seluruh uraian putusan ini;

Memperhatikan Pasal-Pasal dalam HIR, Pasal-Pasal dalam KUHPerdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Konvensi:

Halaman 83 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



Dalam Ekspesi:

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Sah Menurut Hukum Akta Jual Beli Nomor :
 1. No. 348/TR/ST/II/1980, tanggal 20 Oktober 1980, antara Nawawi bin Sobari selaku penjual dan Koran Purba selaku pembeli, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah Tyas;
 - Sebelah Timur : Tanah Maran;
 - Sebelah Selatan : Pecahannya ;
 - Sebelah Barat : Hanapi;
 2. No. 453/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980, antara Sanap bin Saliman selaku penjual dan Koran Purba selaku pembeli, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah milik Iyas;
 - Sebelah Timur : Tanah milik Iyas;
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Nawawi;
 - Sebelah Barat : Tanah milik Nasir/Kali;
 3. No. 452/TR/ST/II/1980, tanggal 23 Oktober 1980, antara Iyas bin Kari selaku penjual dan Koran Purba selaku pembeli, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah Pecahannya;
 - Sebelah Timur : Tanah Saalin;
 - Sebelah Selatan : Nawawi;
 - Sebelah Barat : Sepat;

Yang terletak di Desa Burangkeng, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, seluas 9.510 M² (Sembilan ribu lima ratus sepuluh meter persegi) adalah milik Penggugat;

3. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad);
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat II adalah Pembeli Yang Tidak Beritikad Baik;
5. Menyatakan menurut hukum segala surat-surat yang dimiliki dan atas nama Tergugat I dan Tergugat II yang ada dalam kekuasaannya terhadap tanah *a quo* adalah tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

Halaman 84 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No 2943/Burangkeng an Nawawi bin H Sobari (Tergugat I) dan atas nama Teresia Widjaya (Tergugat II) yaitu SHM No. 3464/Burangkeng, SHM No. 3465/Burangkeng, SHM No. 2965/Burangkeng, SHM No. 3448/Burangkeng yang terbit diatas tanah Penggugat Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum;
7. Menghukum Turut Tergugat I untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat diatas tanah *a quo* berdasarkan Putusan ini;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk tunduk dan patuh melaksanakan putusan ini;
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I Konvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, Turut Tergugat I Konvensi, Turut Tergugat II Konvensi, Turut Tergugat III Konvensi, Turut Tergugat IV Konvensi dan Turut Tergugat V Konvensi, secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang sampai saat ini sejumlah Rp8.525.000,00 (Delapan Juta Lima ratus Dua puluh Lima Ribu Rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari **Selasa**, tanggal **23 Januari 2024**, oleh kami, **Khalid Soroinda, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Maria Krista Ulina Ginting, S.H., M.Kn.**, dan **Sondra Mukti Lambang Linuwih, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Kamis**, tanggal **25 Januari 2024**, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua, dengan dibantu **Urip Sarjianto, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti, Putusan ini telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari **Kamis**, tanggal **25 Januari 2024**, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II, dan tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 85 dari 86 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 142/Pdt.G/2023/PN Ckr



Maria Krista Ulina Ginting, S.H., M.Kn.
M.H.

Khalid Soroinda, S.H.,

Sondra Mukti Lambang Linuwih, S.H.

Panitera Pengganti,

Urip Sarjianto, S.H.

Perincian Biaya.....

Perincian biaya :

1. Pendaftaran/PNBP	:	Rp	30.000,00;
2. Biaya Pemberkasan	:	Rp	75.000,00;
3. Biaya Panggilan	:	Rp	3.800.000,00;
4. PNBP Panggilan	:	Rp	80.000,00;
5. PNBP Surat Kuasa	:	Rp	10.000,00
6. Pemeriksaan Setempat	:	Rp	4.500.000,00;
7. PNBP Pemeriksaan Setempat	:	Rp	10.000,00;
8. Materai	:	Rp	10.000,00;
9. Redaksi	:	Rp	10.000,00;
Jumlah	:	Rp	8.525.000,00;

(Enam juta lima ratus lima ribu rupiah)