



**PUTUSAN**

**NOMOR 216/PDT/2020/PT BDG.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**Pengadilan Tinggi Bandung** yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**H. ABDUL WAHID**, bertempat tinggal di Dusun Pangkalan Rt. 17 Rw. 02 Desa Mekarmaya Kecamatan Cilamaya Wetan Kabupaten Karawang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. Nasir, S.H. & Teguh Giri, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada Lembaga Advokasi Hukum M. Nasir, S.H., Teguh Giri, S.H. Dan Rekan, yang beralamat di Jalan Raya Sunan Gunung Jati No. 244 Desa Wanakaya Kecamatan Gunung Jati Kabupaten Cirebon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 September 2019, selanjutnya disebut sebagai ;  
**PEMBANDING SEMULA PENGUGAT :**

Lawan :

**1. H AYIP ALIAS TOIP SULAEMAN BIN H. SULAEMAN**, bertempat tinggal di Jl. Gugus Depan F No. 33 Rt. 03 Rw. 04 Desa Pengasinan Kecamatan Rawa Lumbu Kabupaten Bekasi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tamtomo, S.H., Endang Subhan S.Ag., dan Ade Permana, S.H., Advokat-Advokat pada Kantor Advokat/ Pengacara "TAMTOMO, S.H. dan REKAN" beralamat di Jalan Raya Pangkal Perjuangan KM.2,5 By Pass, Kelurahan Tanjungmekar, Kecamatan Karawang Barat, Kabupaten Karawang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 November 2019, selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING SEMULA TERGUGAT :**

**2. Pemerintah RI Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Pusat Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah Jawa Barat Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang** berkedudukan di Jalan Jendral Ahmad Yani No. 68, Nagasari, Kecamatan

Hal 1 dari 22 Hal Putusan Nomor 216/PDT/2020/PT.BDG



Karawang Barat Kabupaten Karawang, selanjutnya disebut sebagai :TURUT TERBANDING SEMULA TURUT TERGUGAT.I :

3. Pemerintah RI Cq. Menteri Dalam Negeri Cq. Gubernur Jawa Barat Cq. Bupati Kabupaten Karawang Cq. Camat PPATS Kecamatan Cilamaya Wetan, selanjutnya disebut sebagai : TURUT TERBANDING SEMULA TURUT TERGUGAT.II :

4. Pemerintah RI Cq. Menteri Dalam Negeri Cq. Gubernur Jawa Barat Cq. Bupati Kabupaten Karawang Cq. Camat Kecamatan Cilamaya Wetan Cq. Kepala Desa Mekarmaya, selanjutnya disebut sebagai ; TURUT TERBANDING SEMULA TURUT TERGUGAT.III :

**Pengadilan Tinggi Tersebut :**

**Membaca**, Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 15 April 2020 Nomor 216/PEN/PDT/2020/PT.BDG tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Telah membaca berkas perkara dan Putusan Pengadilan Negeri Karawang. Nomor 102/Pdt.G/2019/PN.Kwg tanggal 20 Februari 2020 dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 November 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang pada tanggal 5 November 2019 dalam Register Nomor 102/Pdt.G/2019/PN Kwg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT mempunyai sebidang tanah berikut bangunan diatasnya yang terletak di Desa Mekarmaya, seluas  $\pm 587 \text{ m}^2$ , sebagaimana ternyata bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No. 00450 tertanggal 25 Pebruari tahun 2014 atas nama Ayip Sulaeman bin H Soleman ( TERGUGAT ). Adapun batas-batas tanah tersebut adalah ;

Sebelah Utara : Tanah milik Hj Yuyun

Sebelah Timur : Tanah milik Hj Ela dan Hj Komala

Sebelah Selatan : Jalan Raya Cilamaya

Sebelah Barat : Tanah milik Hj Yuyun

Hal 2 dari 22 Hal Putusan Nomor 216/PDT/2020/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa tanah tersebut pada butir 1 diatas yang masih kosong diluar bangunan rumah permanen tersebut, yaitu halaman belakang Bangunan rumah TERGUGAT atau sebelah Utara dari bangunan rumah TERGUGAT seluas  $\pm 100 \text{ M}^2$ , ( tanah kosong yang diatasnya ada 4 tanaman pohon mangga) dan tanah kosong disebelah Barat bangunan rumah Permanen TERGUGAT seluas  $\pm 80 \text{ M}^2$  ( akses jalan masuk sekolah Madrasah). Sehingga tanah kosong diluar bangunan rumah milik TERGUGAT  $\pm$  seluas  $180 \text{ m}^2$  berdasarkan Akta Jual Beli No. 1185 Tahun 2012, TELAH DIJUAL OLEH TERGUGAT KEPADA PENGGUGAT , yang kemudian sejak saat itu tanah tersebut dikuasai oleh PENGGUGAT.
3. Bahwa logikanya dengan adanya jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT berdasarkan pada butir 2 diatas Akta jual beli No. 1185 tahun 2012, seluas  $\pm 180 \text{ M}^2$ , maka sisa tanah yang dimiliki oleh TERGUGAT adalah seluas  $\pm 400 \text{ M}^2$  yaitu tanah yang diatasnya ada bangunan rumah Permanen berikut halaman depan rumah. Adapun tanah kosong sebelah barat bangunan rumah Tergugat seluas  $\pm 80 \text{ M}^2$  dan tanah kosong yang diatas ada 4 tanaman pohon mangga disebelah belakang atau sebelah Utara bangunan rumah Permanen milik TERGUGAT seluas  $\pm 100 \text{ M}^2$  Adalah TELAH DIJUAL OLEH TERGUGAT KEPADA PENGGUGAT SELUAS  $\pm 180 \text{ M}^2$  BERDASARKAN AKTA tersebut.
4. Bahwa sekitar bulan September 2019 PENGGUGAT lagi berada diluar dalam rangka taou ziarah makam walisongo dan tanpa sepengetahuan dan seijin PENGGUGAT tanah yang telah dibeli oleh PENGGUGAT seluas  $\pm 180 \text{ M}^2$ , oleh TERGUGAT dengan berbagai dalih yang tidak masuk akal, tanah yang telah dijual telah dengan secara melawan hukum untuk menguasai kembali, dengan cara dibangun PAGAR atau TEMBOK, padahal tanah tersebutoleh TERGUGAT telah dijual kepada PENGGUGAT. Dengan demikian TERGUGAT telah melakukan perbuatan yang bersifat melawan hukum atas tindakan penguasaan tanah dengan cara membangun TEMBOK atau PAGAR tersebut oleh karena faktanya tanah tersebut adalah milik PENGGUGAT berdasarkan Akta Jual Beli No.1185 tahun 2012, seluas  $\pm 180 \text{ M}^2$ . Dengan demikian maka jelas dan terang TERGUGAT telah melakukan perbuatan menghakimi sendiri dengan secara melawan hukum ( Eigenrichting ), yang selanjutnya tanah tersebut pada butir 1 diatas seluas  $\pm 180 \text{ M}^2$  disebut obyek sengketa. Berdasarkan hal tersebut PENGGUGAT mengajukan gugatan ini kepada TERGUGAT.

Hal 3 dari 22 Hal Putusan Nomor 216/PDT/2020/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa bahkan sampai saat ini gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Karawang, dengan perbuatan TERGUGAT secara melawan hukum ( Eigenrichting/menghakimi sendiri ) sebagaimana tersebut pada butir 4 diatas, pada saat itu diparkir 2 sepeda motor milik PENGGUGAT, diatas tanah yang menjadi obyek sengketa, TIDAK BISA DIKELUARKAN OLEH KARENA DIPAGAR TEMBOK KELILING OLEH TERGUGAT, sehingga PENGGUGAT sangat dirugikan oleh perbuatan TERGUGAT tersebut. Dengan demikian maka jeles-jelas perbuatan TERGUGAT tersebut adalah perbuatan yang bersifat melawan hukum.
6. Bahwa akibat dari perbuatan TERGUGAT tersebut diatas, PENGGUGAT sebagai tokoh masyarakat ( kiyai ), dimana dengan sengaja tindakan-tindakan atau perbuatan perbuatan secara melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT tersebut dengan tujuan untuk mempermalukan PENGGUGAT dihadapan masyarakat, dengan cara membuat pagar tembok yang tinggi, diatas tanah yang menjadi obyek sengketa. Dengan demikian PENGGUGAT sangat dirugikan sekali atas perbuatan TERGUGAT tersebut, Untuk itu mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim menuntut tanah yang menjadi OBYEK SENGKETA seluas  $\pm 180 \text{ M}^2$  tersebut dikembalikan kepada PENGGUGAT dan juga menuntut ganti rugi sebesar Rp 1.000.000.000.- ( Satu milyar rupiah ) atas perbuatan yang dengan sengaja TERGUGAT mempermalukan PENGGUGAT DIHADAPAN MASYARAKAT UMUM, PADAHAL TERGUGAT TAHU PENGGUGAT SEBAGAI TOKOH MASYARAKAT ( KIYAI ),
7. Bahwa oleh karena Proses jual beli berdasarkan Akta jual beli tanah No. 1185 seluas  $\pm 180 \text{ M}^2$  tertanggal 6 Desember tahun 2012, yang menjadi obyek sengketa tersebut dibantu atau melalui oleh PPATS Kecamatan Cilamaya Wetan ( TURUT TERGUGAT II ) dan dibantu oleh Kepala Desa Mekarmaya (TURUT TERGUGAT III ), dan Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang (TURUT TERGUGAT I ). Sehingga wajar menurut hukum dijadikan pihak dalam perkara ini, untuk itu PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang menghukum TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III untuk tunduh dan patuh terhadap putusan ini.
8. Bahwa PENGGUGAT mempunyai hak wasangka yang beralasan terhadap itikad buruk dari TERGUGAT, untuk mengalihkan atau memindah tangankan tanah yang menjadi obyek sengketa, tersebut dan untuk menjamin agar gugatan ini tidak menjadi sia-sia (ilusionir) dikemudian hari, maka mohon

Hal 4 dari 22 Hal Putusan Nomor 216/PDT/2020/PT.BDG



terlebih dahulu agar Pengadilan Negeri Karawang berkenan meletakkan sita jaminan atas tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut.

9. Bahwa PENGGUGAT juga mohon kepada Pengadilan Negeri Karawang, untuk menghukum TERGUGAT dan atau siapa saja yang menguasai tanah darat yang menjadi obyek sengketa seluas  $\pm 180 \text{ M}^2$  atau mendapat hak dari padanya, untuk mengosongkan dan selanjutnya menyerahkan dalam keadaan bebas dan lepas dari segala ikatan apapun kepada PENGGUGAT bila perlu dengan bantuan yang berwajib (Polisi) ;
10. Bahwa untuk menjamin agar putusan ini dilaksanakan dengan baik oleh TERGUGAT, maka wajar dan berdasarkan hukum menuntut uang dwang some sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah), untuk setiap harinya apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini.
11. Bahwa oleh karena PENGGUGAT mengajukan bukti yang cukup kuat berupa akta otentik, untuk itu kiranya cukup beralasan bila PENGGUGAT mohon agar putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan dijalankan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding ataupun kasasi dari TERGUGAT ataupun TURUT TERGUGAT I, II, dan TURUT TERGUGAT III.

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan tersebut diatas , maka dengan ini kami mohon kepada Pengadilan Negeri Karawang, semoga berkenan memberikan putusan sebagai berikut ;

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Karawang tersebut;
3. Menyatakan Akta Jual Beli No. 1185 tanah seluas  $\pm 180 \text{ M}^2$  tertanggal 6 Desember Tahun 2012 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum.
4. Menyatakan perbuatan TERGUGAT untuk mengusai kembali tanah yang sudah dijual seluas  $\pm 180 \text{ M}^2$  kepada PENGGUGAT, dengan cara dibangun PAGAR atau TEMBOK, tanah yang menjadi obyek sengketa tanpa seijin PENGGUGAT adalah Perbuatan yang bersifat melawan hukum;
5. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 00450 tertanggal 25 Pebruari tahun 2014 atas nama AYIP SULAEMAN BIN H SOLEMAN ( TERGUGAT ), seluas  $\pm 587 \text{ M}^2$  ,  
Sebelah Utara : Tanah milik Hj Yuyun  
Sebelah Timur : Tanah milik Hj Ela dan Hj Komala  
Sebelah Selatan : Jalan Raya Cilamaya  
Sebelah Barat : Tanah milik Hj Yuyunrer

Hal 5 dari 22 Hal Putusan Nomor 216/PDT/2020/PT.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah sebagian dari obyek tersebut seluas  $\pm 180 \text{ M}^2$  merupakan hak milik PENGGUGAT berdasarkan Akta Jual beli No. 1185 tertanggal 6 Desember 2012, merupakan obyek sengketa.

6. Menghukum TURUT TERGUGAT I dibuatkan Sertipikat penyeplitan (pemisahan) atas tanah seluas  $\pm 180 \text{ M}^2$  berdasarkan Akta jual beli No. 1185 tertanggal 6 Desember tahun 2012 terhadap Sertipikat Hak Milik No. 00450 tertanggal 25 Pebruari tahun 2014 atas nama AYIP SULAEMAN BIN H SOLEMAN ( TERGUGAT ),
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT sebesar Rp, 1,000,000,000, ( Satu milyar rupiah ) secara seketika dan sekaligus.
8. Menghukum TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
9. Menghukum TERGUGAT dan atau siapa saja yang menguasai tanah darat yang menjadi obyek sengketa seluas  $\pm 180 \text{ M}^2$  atau mendapat hak dari padanya, untuk mengosongkan dan selanjutnya menyerahkan dalam keadaan bebas dan lepas dari segala ikatan apapun kepada PENGGUGAT bila perlu dengan bantuan yang berwajib (Polisi) ;
10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwang some) sebesar Rp. 1.000.000.- ( satu juta rupiah ) untuk setiap harinya apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini ;
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul Verzet , Banding ataupun kasasi;
12. Menghukum TERGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini .

ATAU ;

Apabila Pengadilan Negeri Karawang berpendapat lain maka ;

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada Persidangan Penggugat mengajukan Perubahan Gugatan yang telah dibacakan di persidangan pada tanggal 15 Januari 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Perbaiki kalimat pada halaman 3 butir 5, menjadi: Bahwa bahkan sampai saat ini gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Karawang, dengan perbuatan Tergugat secara melawan hukum (eigenrichting/menghakimi sendiri) sebagaimana tersebut pada butir 4 diatas, pada saat itu diparkir 2 sepeda motor milik Penggugat, diatas tanah yang menjadi obyek sengketa, tidak bisa dikeluarkan oleh karena dipagar tembok keliling oleh Tergugat,

Hal 6 dari 22 Hal Putusan Nomor 216/PDT/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga Penggugat dirugikan secara materiil yaitu dua sepeda motor milik Penggugat yang rusak akibat perbuatan Tergugat yang ditaksir sebesar Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah), dan kehilangan penghasilan perbulan dari lahan parkir kendaraan roda dua untuk anak sekolah sebesar Rp. 1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah) yang terhitung sejak bulan September 2019 sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti.

2. Pada halaman 4 butir 6 ..... ganti rugi ditambahkan kalimatnya menjadi ..... ganti rugi secara imateril ..... dan seterusnya;
3. Perbaiki kalimat pada halaman 6 dalam petitum pada butir 7 menjadi: Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara materiil yaitu dua sepeda motor yang rusak akibat perbuatan Tergugat sebesar Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) dan penghasilan lahan parkir sepeda motor untuk anak sekolah sebesar Rp. 1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah) perbulan terhitung sejak bulan September 2019 sampai dengan putusan ini mempunyai keputusan hukum yang pasti, dan secara imateril sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah secara seketika dan sekaligus;

Menimbang, bahwa tergugat telah memajukan sebagai tangkisan terhadap gugatan itu berupa eksepsi terkait Kompetensi Relatif sebagai berikut:

## I. DALAM KOMPETENSI :

### A. DALAM EKSEPSI :

#### 1. Gugatan Penggugat melanggar Kompetensi Relatif:

- Bahwa Penggugat dengan surat gugatannya telah menarik H Ayip alias Toip Sulaeman bin H. Sulaeman sebagai Tergugat dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang, Camat PPATS Kecamatan Cilamaya Wetan serta Kepala Desa Mekarmaya masing-masing sebagai Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;
- Bahwa dalam praktek Tergugat adalah pihak yang oleh karena perbuatannya ditarik sebagai subyek gugatan untuk mempertanggungjawabkan perbuatan yang didalilkan dalam suatu surat gugatan, sedangkan Turut Tergugat adalah pihak yang memiliki keterkaitan kronologis suatu peristiwa yang disengketakan sehingga demi jelasnya duduk persoalan ditarik sebagai subyek gugatan namun tidak dibebani suatu hukuman kecuali penghukuman untuk tunduk dan patuh terhadap putusan;

Hal 7 dari 22 Hal Putusan Nomor 216/PDT/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena itu maka Turut Tergugat bukan Tergugat karena kedudukan Turut Tergugat bukan sebagai pihak yang bersengketa melainkan sekedar sebagai pelengkap dalam suatu surat gugatan;
  - Bahwa dari ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR dapat ditarik kaedah hukum sebagai berikut:
    - a. Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh penggugat, atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam si tergugat, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya;
    - b. Dalam hal Tergugatnya lebih dari 1 (satu) orang yang tempat tinggalnya berbeda-beda maka gugatan dapat diajukan di wilayah hukum tempat tinggal salah satu Tergugat;
  - Bahwa oleh karena itu maka gugatan harus diajukan di Pengadilan dalam wilayah hukum tempat tinggal Tergugat;
  - Bahwa meskipun pasal 118 ayat (2) HIR memberikan hak opsi untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri salah satu tempat tinggal Tergugat namun buka berarti Penggugat dapat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri di wilayah hukum domisili Turut Tergugat karena Turut Tergugat bukan Tergugat;
  - Bahwa oleh sebab itu gugatan in casu jelas melanggar ketentuan Pasal 118 HIR sehingga Pengadilan Negeri Karawang demi hukum wajib menyatakan tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan yang diajukan oleh Penggugat;
2. Gugatan Penggugat Obscur libel;
- Bahwa suatu gugatan harus ada korelasi antara uraian dalam posita dengan bagian petitum dan tidak boleh bertentangan satu sama lain;
  - Bahwa ternyata Penggugat dalam surat gugatannya telah menuntut agar Turut Tergugat I menerbitkan sertifikat penyepitan (pemisahan) atas tanah seluas  $\pm 180 \text{ M}^2$  berdasarkan Akta jual beli No. 1185 tertanggal 6 Desember tahun 2012 dari Sertipikat Hak Milik No. 00450/Desa Mekarmaya padahal mengenai hal tersebut tidak terurai pada bagian poisita;

Hal 8 dari 22 Hal Putusan Nomor 216/PDT/2020/PT.BDG





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

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa segala yang terurai pada bagian eksepsi diatas mohon dianggap sebagai bagian yang tak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Pengugat kecuali terhadap hal – hal yang diakui dan untuk itu akan dinyatakan dalam jawaban ini ;
3. Bahwa benar Tergugat adalah pemilik sebidang tanah darat seluas + 587 M2 (kurang lebih lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi) yang diatasnya berdiri bangunan rumah terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00450/Desa Mekarmaya terletak di Desa Mekarmaya, Kecamatan Cilamaya Wetan, Kabupaten Karawang;
4. Bahwa benar tanah yang seluas 180 M2 (seratus delapan puluh meter persegi) telah dijual oleh Tergugat kepada Penggugat pada Tahun 2012 dengan akta Jual Beli Nomor 1185/2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II selaku PPATS ;
5. Bahwa tanah seluas 180 M2 (seratus delapan puluh meter persegi) yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat tersebut letaknya berada di sebelah Utara dari tanah seluas + 587 M2 (kurang lebih lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi) dengan batas-batasnya sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Kalen Tasrif;
  - Sebelah Timur : Tanah darat Hj. Ela;
  - Sebelah Selatan : Tanah Darat Tergugat (Ayip Sulaeman)
  - Sebelah Barat : Tanah Darat Hj. Yuyun;
6. Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah memagar tanah yang telah dijual oleh Tergugat kepada Penggugat tersebut;
7. Bahwa benar Tergugat telah mendirikan pagar tapi bukan diatas tanah Penggugat melainkan diatas tanah milik Tergugat untuk memberikan batas antara tanah yang sudah dijual kepada

Hal 9 dari 22 Hal Putusan Nomor 216/PDT/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan sisa tanah yang masih menjadi hak milik Tergugat;

8. Bahwa pemagaran tersebut dilakukan oleh Tergugat karena Penggugat telah berusaha menguasai sebagian dari sisa tanah yang tidak dijual yang masih menjadi hak milik Tergugat;
9. Bahwa oleh karena itu dalil gugatan Penggugat yang mengklaim Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena membuat pagar diatas tanah yang telah dibeli oleh Penggugat jelas tidak dilandasi oleh fakta hukum yang sah sehingga demi hukum harus ditolak;
10. Bahwa justru yang terjadi adalah Penggugat yang telah menguasai perbuatan melawan hukum dengan berusaha menguasai sebagian dari tanah milik Tergugat yang merupakan sisa yang telah dibeli oleh Penggugat dengan cara mendirikan bangunan yang diperuntukan sebagai dapur rumah Penggugat;
11. Bahwa agar tindakan Penggugat tersebut tidak berlanjut sehingga dapat merugikan Tergugat maka Tergugat kemudian mendirikan pagar untuk memberikan batas antara tanah yang telah dibeli oleh Penggugat dengan tanah sisanya yang masih sah sebagai milik Tergugat;
12. Bahwa fakta adanya tindakan Penggugat yang telah berusaha menguasai secara tidak sah tanah milik Tergugat tersebut tercermin dari dalil surat gugatannya posita point 3 (tiga) dimana Penggugat telah menghitung sisa tanah milik Tergugat yaitu seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi) dengan cara menghitung dari jumlah luas yang tertera di Sertifikat Hak Milik Nomor 00450/Desa Mekarmaya yaitu seluas 587 M2 (lima ratus delapan puluh meter persegi) dikurangi dengan tanah yang telah dibelinya yaitu seluas 180 M2 (seratus delapan puluh meter persegi) sehingga sisa tanah milik Tergugat menurut Penggugat hanyalah 400 M2 (empat ratus meter persegi);
13. Bahwa soal berapa luas tanah Tergugat yang tersisa bukan menjadi kewenangan Penggugat untuk menghitungnya, yang seharusnya ditaati oleh Penggugat adalah berapa luas tanah yang dibelinya dari Tergugat dan tidak boleh mengambil tanah yang lain selain tanah yang dibelinya sesuai kesepakatan jual beli vide Akta Jual beli Nomor 1185 Tahun 2012 yang sesuai ketentuan Pasal 1338

Hal 10 dari 22 Hal Putusan Nomor 216/PDT/2020/PT.BDG

#### Disclaimer

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



KUHPerdata merupakan ketentuan yang mengikat dan berlaku sebagai Undang Undang yang wajib ditaati oleh Penggugat;

14. Bahwa dengan demikian maka jelas dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak memiliki landasan hukum sehingga harus ditolak;
15. Bahwa Tergugat mendukung tuntutan Penggugat yang meminta kepada siapapun untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat;
16. Bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah seluas 180 M2 ( seratus delapan puluh meter persegi) yang lokasinya berada di sebelah Utara dari tanah yang terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00450/Desa Mekarmaya yang batas-batasnya sebagaimana terurai dalam akta jual beli Nomor 1185 Tahun 2012;
17. Bahwa tanah tersebut sejak dibeli oleh Penggugat telah dikuasai oleh Penggugat sehingga semestinya gugatan Penggugat wajib dinyatakan tidak diterima ( Niet Onvankelijke veerklaard ) karena apa yang dituntut sesungguhnya telah terpenuhi;
18. Bahwa oleh karena itu permintaan sita jaminan terhadap tanah obyek sengketa adalah irrelevant sehingga harus ditolak;
19. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas maka gugatan Penggugat wajib ditolak;
20. Bahwa karena gugatan penggugat ditolak maka tuntutan ganti rugi dann dwangsoom juga wajib ditolak;

**2. DALAM REKONPENSI :**

1. Bahwa pada bagian ini Tergugat menjadi Penggugat Rekonsensi sedangkan Penggugat disebut Tergugat Rekonsensi ;
2. Bahwa segala yang terurai pada bagian eksepsi dan pokok perkara mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini ;
3. Bahwa sebagaimana telah terurai diatas Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensi telah membeli tanah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi seluas 180 M2 (seratus delapan puluh meter persegi) yang lokasinya diluar dari tanah seluas 587 M2 (lima ratus delapan puluh meter persegi) yang terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00450/Desa Mekarmaya dengan akta jual beli Nomor 1185/2012 tanggal 6 Desember 2012 yang letaknya berada sebelah

Hal 11 dari 22 Hal Putusan Nomor 216/PDT/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

utara dari tanah yang terurai dalam Sertifiat Hak Milik Nomor 00450/Desa Mekarmaya dengan batas-batas;

- Sebelah Utara : Kalen Tasrif;
- Sebelah Timur : Tanah darat Hj. Ela;
- Sebelah Selatan : Tanah Darat Tergugat (Ayip Sulaeman);
- Sebelah Barat : Tanah Darat Hj. Yuyun

4. Bahwa oleh sebab itu maka kepemilikan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi yang lokasinya diluar dari tanah seluas 587 M2 (lima ratus delapan puluh meter persegi) yang terurai dalam Sertifiat Hak Milik Nomor 00450/Desa Mekarmaya adalah hanya seluas 180 M2 (seratus delapan puluh meter persegi) dan tidak lebih dari seluas 180 M2 (seratus delapan puluh meter persegi);
5. Bahwa dengan demikian maka yang dapat dikuasi oleh tergugat Rekonsensi/penggugat kompensi adalah tanah yang teruarai dalam AJB no 1185 tahun 2012 seluas 180 M2 (seratus delapan puluh meter persegi)
6. Bahwa ternyata Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi telah menguasai sebagian dari tanah milik Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Kompensi yang merupakan sisa dari tanah seluas 180 M2 (seratus delapan puluh meter persegi) yang dibeli oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi dan menggunakan tanah tersebut sebagai dapur Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi dengan alasan yang dibuat-buat dan tidak masuk akal, bahwa tanah tersebut bukan tanah milik Penggugat Rekonsensi/tergugat kompensi karena bahwa tanah tersebut bukan tanah milik Penggugat Rekonsensi/tergugat kompensi karena menurut tergugat rekonsensi/Penggugat Kompensi sisa tanah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi setelah dikurangi dari tanah yang dibeli oleh tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi hanyalah 400 M2 (empat ratus meter persegi)
7. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi yang telah berusaha menguasai tanah yang luasnya melebihi dari tanah yang dibelinya tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
8. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Kompensi tersebut meskipun belum menimbulkan kerugian materiil namun secara immaterial Penggugat

Hal 12 dari 22 Hal Putusan Nomor 216/PDT/2020/PT.BDG

#### 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)



- Rekonpensi/Tergugat Konpensi telah menderita kerugian sebagai akibat terganggunya harkat martabat serta kedudukan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dalam tata pergaulan dimasyarakat;
9. Bahwa Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi adalah ulama (Kiai) yang merupakan panutan bagi umat Islam didaerahnya;
  10. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi yang telah menguasai tanah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi telah menimbulkan persepsi di masyarakat seolah-olah Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi tidak menyerahkan tanah yang telah dijual kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi;
  11. Bahwa kondisi tersebut telah mencederai harkat, martabat serta kedudukan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi sebagai seorang tokoh masyarakat dan hal tersebut telah menimbulkan kerugian imateriil bagi Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi;
  12. Bahwa dengan mengingat kedudukan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi maka adalah patut menurut hukum jika kerugian imateriil yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dinilai sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
  13. Bahwa sesuai ketentuan pasal 1365 KUHPerdara maka kerugian imateriil yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi adalah patut menurut hukum menjadi tanggungjawab Tergugat Rekonpensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) secara tunai dan seketika putusan dalam perkara ini dapat dijalankan;
  14. Bahwa untuk menjamin agar gugatan rekonpensi ini tidak sia-sia (ilusoir) maka adalah patut menurut hukum jika Pengadilan Negeri Karawang meletakkan sita jaminan terhadap harta kekayaan milik Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi yang akan ditunjuk oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dalam permohonan tersendiri namun mohon dianggap sebagai bagian yang tak terpisahkan dengan gugatan rekonpensi ini;
  15. Bahwa oleh karena gugatan rekonpensi ini didukung oleh alat bukti yang otentik maka adalah patut menurut hukum jika Pengadilan Negeri Karawang dalam mengabulkan gugatan rekonpensi dari Para Penggugat Rekonpensi ini menjatuhkan putusan dengan amar yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali ataupun perlawanan ;

Hal 13 dari 22 Hal Putusan Nomor 216/PDT/2020/PT.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

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

Berdasarkan seluruh uraian fakta dan penerapan hukum diatas, Tergugat dalam Konpensasi/ Penggugat dalam Rekonpensasi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

### M E N G A D I L I

#### I. DALAM KONPENSI :

##### *Dalam Eksepsi :*

- Menerima eksepsi dari Tergugat;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Karawang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Veerklaard);

##### *Dalam Pokok Perkara :*

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

#### II. DALAM REKONPENSI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensasi untuk seluruhnya ;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Karawang atas harta kekayaan milik Tergugat Rekonpensasi ;
- Menyatakan tanah milik Tergugat Rekonpensasi/Penggugat Konpensasi adalah seluas seluas 180 M2 (seratus delapan puluh meter persegi) yang merupakan diluar dari tanah seluas 587 M2 (lima ratus delapan puluh meter persegi) yang terurai dalam Sertifiat Hak Milik Nomor 00450/Desa Mekarmaya dengan akta jual beli Nomor 1185/2012 tanggal 6 Desember 2012 yang letaknya berada disebelah Utara dari tanah yang terurai dalam Sertifiat Hak Milik Nomor 00450/Desa Mekarmaya dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Kalen Tasrif;
  - Sebelah Timur : Tanah darat Hj. Ela;
  - Sebelah Selatan : Tanah Darat Tergugat (Ayip Sulaeman);
  - Sebelah Barat : Tanah Darat Hj. Yuyun
- Menyatakan Tergugat Rekonpensasi/Penggugat Konpensasi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Hal 14 dari 22 Hal Putusan Nomor 216/PDT/2020/PT.BDG

#### 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

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

### III. DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI :

Menghukum Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Kompensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU : Jika Pengadilan Negeri Karawang berpendapat lain mohon putusan yang seadil –adilnya ;

Mengutip dan memperhatikan uraian tentang keadaan duduk perkaranya sebagaimana tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Karawang tanggal 20 Februari 2020 Nomor 102/Pdt.G/ 2019/PN.Kwg, yang amar selengkapanya berbunyi sebagai berikut :

- 1.Mengabulkan eksepsi Tergugat ;
- 2.Menyatakan Pengadilan Negeri Karawang tidak berwenang mengadili perkara ini ;
- 3.Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.761.000,-(satu juta tujuh ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Telah membaca :

1. Akta permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Karawang menyatakan bahwa pada tanggal 27 Februari 2020 Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Karawang tanggal 20 Februari 2020 Nomor. 102/Pdt.G/2019/PN.Kwg. diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;
2. Relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Karawang yang menyatakan bahwa permohonan banding tanggal 27 Februari 2020 tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan saksama kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal, 17 Maret 2020, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat.I pada tanggal 04 Maret 2020, kepada Turut Terbanding semula

Hal 15 dari 22 Hal Putusan Nomor 216/PDT/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat.II pada tanggal 05 Maret 2020, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat.III pada tanggal 05 Maret 2020 ;

3. Membaca memori banding tertanggal 09 Maret 2020 yang diterima di Kepaniteraan pengadilan Negeri Karawang pada tanggal 10 Maret 2020 dan memori banding tersebut telah diserahkan/diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat.I, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat.II, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat.III secara patut dan seksama pada tanggal 01 April 2020, 24 Maret 2020, 19 Maret 2020 ;
4. Membaca kontra memori bading yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat tertanggal 2 April 2020 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang pada tanggal 3 April 2020 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat secara patut dan seksama pada tanggal 8 April 2020 ;
5. Relas pemberitahuan pemeriksaan berkas (inzage) perkara Nomor. 102/Pdt.G/2019/PN.Kwg. yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Karawang yang menerangkan telah memberikan kesempatan kepada : Pembanding semula Penggugat dan Terbanding semula Tergugat, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat.I, kepada Turut Terbanding semula Turut tergugat.II, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat.III masing-masing pada tanggal, 18 Maret 2020, tanggal 17 Maret 2020, tanggal 04 Maret 2020 dan tanggal 05 Maret 2020 masing-masing telah diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, tenggang waktu untuk mengajukan upaya hukum banding adalah 14 hari setelah putusan dijatuhkan atau setelah pemberitahuan putusan;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor : 102/Pdt.G/2019/PN.Kwg. diucapkan pada tanggal 20 Februari 2020 dengan di hadirinya Kuasa Hukum Penggugat, dan Tergugat selanjutnya Pembanding semula Penggugat mengajukan banding pada tanggal 27 Februari 2020 berarti banding tersebut di ajukan masih dalam tenggang waktu 14 hari setelah putusan tersebut diucapkan, sehingga sesuai dengan tenggang waktu yang di

Hal 16 dari 22 Hal Putusan Nomor 216/PDT/2020/PT.BDG

### 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)



tentukan oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura ;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya tertanggal, 09 Maret 2020 mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka adalah layak dan beralasan hukum jika Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini menerima Permohonan dan Memori Banding ini.

Bahwa setelah membaca dan mempelajari segala isi dan pertimbangan dalam Pengadilan Negeri Karawang Nomor : 102/Pdt.G/2019/PN.Kwg, tanggal 20 Februari 2020, **PENGUGAT/PEMBANDING** menyatakan keberatan dan berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan amar Putusan judex factie Tingkat Pertama Nomor : 102/Pdt.G/2019/PN.Kwg tersebut tidak tepat dan tidak benar. Dengan alasan-alasan sebagai berikut;

1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam mempertimbangkan kewenangan Pengadilan Negeri ( Kompetensi Relatif) dalam memeriksa dan mengadili perkara aquo. Dimana dalam pertimbangan hukumnya, majelis hakim berpendapat tempat tinggal **TERGUGAT/TERBANDING** diketahui tempat tinggalnya sehingga asas yang berlaku adalah asas *actor sequitur forum rei* atau gugatan diajukan adalah didaerah hukum **TERGUGAT/TERBANDING** tinggal sebagaimana diatur dalam Pasal 118 ayat (1) HIR.
2. Bahwa atas hal tersebut diatas **PENGUGAT/PEMBANDING** tidak sependapat dan keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana diuraikan diatas. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru menerapkan hukum terutama Pasal 118 HIR, alasan **PENGUGAT** mengajukan gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri Karawang sesuai dengan apa yang didalilkan dalam Pasal 118 ayat (3) HIR yang menyatakan: *"jika tergugat tidak mempunyai tempat tinggal yang diketahui, dan juga tempat kediamannya tidak diketahui dan jika tergugat tidak dikenal, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat tinggal Penggugat atau salah*

Hal 17 dari 22 Hal Putusan Nomor 216/PDT/2020/PT.BDG



seorang diantara Penggugat, atau jika gugatan itu adalah mengenai benda-benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam wilayah hukum dimana benda itu berada".

3. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim pada tingkat pertama tidak memperhatikan apa yang digariskan dalam Pasal 142 ayat (5) RBg yang menyatakan; "dalam perkara yang berhubungan dengan tuntutan atas suatu benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam wilayah hukum dimana letak benda tersebut. Jika benda-benda tak bergerak itu terletak didalam wilayah-wilayah hukum lebih dari satu Pengadilan Negeri, maka gugatan diajukan kepada salah seorang diantar Ketua Pengadilan tersebut, menurut pilihan Penggugat".
4. Bahwa menurut pakar hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Pertada Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan pada halaman 199 "**Apabila objek sengketa terdiri dari benda tetap, menentukan Pengadilan Negeri yang berwenang mengadili didasarkan pada tempat letak benda tersebut tanpa mengaitkan dengan syarat tempat tinggal Tergugat. Oleh karena itu, meskipun tempat tinggal tergugat diketahui, jika objek gugatan benda tetap, gugatan harus diajukan kepada Pengadilan Negeri berdasarkan asas Forum Rei Sitae**".
5. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tidak memperhatikan fakta hukum mengenai Objek Gugatan sebagaimana yang didalilkan **PENGUGAT** pada Posita Gugatan poin 1 dan 2 dan jawaban **TERGUGAT** dalam pokok perkara pada poin 3 dan 4 yang menyatakan Objek Gugatan berada di Desa Mekarmaya Kecamatan Cilamaya Wetan Kabupaten Karawang sehingga menurut hemat kami berdasarkan Pasal 118 ayat (3) HIR dan Pasal 142 ayat (5) RBg cukup beralasan **PENGUGAT** mengajukan gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri Karawang karena berdasarkan Objek Gugatan yang berada di wilayah Pengadilan Negeri Karawang.
6. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim juga tidak memperhatikan asas perdilan cepat, sederhana dan biaya ringan, dan juga sesuai Pasal 118 ayat (3) HIR dan Pasal 142 ayat (5) RBg yang menegaskan bahwa gugatan mengenai benda tidak bergerak (tanah) diajukan di Pengadilan Negeri tempat terletak barang tidak bergerak (tanah) tersebut (*Forum Rei Sitae*), serta untuk mempermudah dilakukannya Pemeriksaan

Hal 18 dari 22 Hal Putusan Nomor 216/PDT/2020/PT.BDG





Setempat (Pasal 153 HIR yo SEMA No.7 Tahun 2001 Tentang Pemeriksaan Setempat), maka lebih tepat apabila perkara ini di periksa oleh Pengadilan Negeri Karawang dimana sesuai dengan letak benda tidak bergerak (tanah) tersebut.

7. Bahwa Majelis Hakim tidak memperhatikan Saksi-Saksi yang akan diajukan baik dari **PENGUGAT/PEMBANDING** dan **TERGUGAT/TERBANDING** dalam persidangan perkara ini lebih banyak bertempat tinggal di wilayah hukum Pengadilan Negeri Karawang.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas ini **PENGUGAT/PEMBANDING** memohon kepada Pengadilan Tinggi Bandung berkenan memberikan putusan sebagai berikut ;

**Mengadili:**

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor : 102/Pdt.G/2019/PN.Kwg tanggal 20 Februari 2020;
3. Menolak Eksepsi TERGUGAT/TERBANDING;
4. Menyatakan Pengadilan Negeri Karawang berwenang untuk mengadili perkara Nomor 102/Pdt.G/2019/PN.Kwg;
5. Menyatakan Pengadilan Negeri Karawang untuk melanjutkan perkara Nomor 102/Pdt.G/2019/PN.Kwg.

Demikian memori banding ini dan atas perhatian dan perkenannya sebelumnya diucapkan banyak terima kasih.

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat terhadap memori banding pembanding tersebut telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 3 April 2020 mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Dengan ini perkenankan Terbanding/tergugat hendak menyampaikan **Kontra Memori Banding dan gugatan rekompensi** atas memori banding yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat dalam perkara nomor 102/Pdt.G/2019/PN.Kwg.

*Bahwa tempat kedudukan daerah hukum menentukan batas kompetensi relatif mengadili bagi setiap Pengadilan Negeri. Demikian pula halnya, bahwa karena terbanding/tergugat beralamat di luar daerah hukum Pengadilan Negeri Karawang maka untuk menghindari terjadinya pelampauan batas kewenangan ( **exceeding its power**). Mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri di luar wilayah tempat tinggal tergugat tidak dibenarkan, Dianggap sebagai Pemerkosaan hukum terhadap kepentingan tergugat dalam membela diri. Rasio Penegakan patokan *actor sequitor forum rei* atau forum*

Hal 19 dari 22 Hal Putusan Nomor 216/PDT/2020/PT.BDG



domisili, bertujuan untuk melindungi tergugat. Bahkan dengan tegas M Yahya Harahap berpendapat dalam bukunya bahwa seseorang yang mengajukan gugatan kepada orang lain, harus berani berhadapan dengan orang itu ditempat kediaman tergugat.<sup>1</sup>

Oleh karena itu, maka putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang nomor 102/Pdt.G/Kwg tanggal 20 Pebruari 2020, yang menyatakan bahwa **Pengadilan Negeri Karawang tidak berwenang untuk mengadili perkara ini**, adalah sudah tepat.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian yang ternyata dalam eksepsi serta pertimbangan hukum dan fakta hukum yang berazaskan **actor secuitur forum rei** sebagaimana yang diatur dalam pasal 118 ayat (1) **Herzien Inlandsch Reglement (HIR,)** Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang dalam putusan nya no. 102/Pdt.G/2019/PN Krw tanggal 20 Februari 2020 telah **teliti dan benar** dalam menjatuhkan **Putusan** nya yang amarnya **sebagai berikut**:

- **Mengabulkan eksepsi tergugat.**
- **Menyatakan Pengadilan Negeri Karawang tidak berwenang mengadili Perkara ini.**
- **Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara .**

Berdasarkan uraian fakta dan penerapan hukum diatas, Terbanding/tergugat mohon kepada majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

#### MENGADILI

1. Menolak permohonan banding dari pbanding semula penggugat.
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Karawang no: 102/Pdt.G/2019/PN.Krw. tanggal 20 Pebruari 2020.
3. Menerima Eksepsi dari Terbanding semula tergugat.
4. Menyatakan Pengadilan Negeri Karawang **tidak berwenang** untuk mengadili perkara no: 102/Pdt.G/2019/PN.Krw.
5. Menghukum pbanding/penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU : Jika Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jabar berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian kontra memori banding kami, atas perhatian dan perkenannya diucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding memeriksa dan meneliti secara cermat dan saksama berkas perkara, beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor 102/Pdt.G/2019/PN.Kwg tanggal 20 Februari 2020 dan telah pula membaca dengan seksama Berita Acara persidangan, oleh karena Majelis Hakim tingkat pertama telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar sesuai dengan fakta-fakta yuridis yang telah terungkap di depan persidangan, dan telah mempelajari memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Tergugat ternyata tidak diketemukan adanya hal-hal yang baru yang relevan yang perlu dipertimbangkan pada pemeriksaan di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan putusan tersebut diatas, maka Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan a quo, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang mejadi dasar dalam putusannya dan dengan demikian pertimbangan Putusan tersebut dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding sendiri, dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor 102/Pdt.G/ 2019 /PN.Kwg, tanggal 20 Februari 2020 dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan Tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Pengugat tetap dipihak yang dikalahkan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Mengingat, Undang-Undang R I Nomor : 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan Jawa dan Madura serta Peraturan Perundang Undangan lainnya yang terkait ;

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;

Hal 21 dari 22 Hal Putusan Nomor 216/PDT/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor 102/Pdt.G/2019/PN.Kwg tanggal 20 Februari 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus limapuluh ribu rupiah).

**Demikian** diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim, pada hari Selasa tanggal 9 Juni 2020 oleh kami WALFRED PARDAMEAN.SH., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung selaku Ketua Majelis, ANTONO RUSTONO. SH.MH. dan HERMAN HELLER HUTAPEA.SH., masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota. putusan mana diucapkan pada hari Senin tanggal 15 Juni 2020 dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan Hakim – Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Apay Sahidin,SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

ANTONO RUSTONO.SH.MH.

WALFRED PARDAMEAN.SH

HERMAN HELLER HUTAPEA.SH

Panitera Pengganti

APAY SYAHIDIN.SH.

## Perincian Biaya :

- Biaya Meterai .....	Rp. 6.000,00
- Biaya Redaksi .....	Rp. 10.000,00
- Biaya proses lainnya .....	Rp. 134.000,00
J u m l a h	Rp.150.000,00-(seratus lima puluh ribu rupiah )

Hal 22 dari 22 Hal Putusan Nomor 216/PDT/2020/PT.BDG



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

Hal 23 dari 22 Hal Putusan Nomor 216/PDT/2020/PT.BDG

**Disclaimer**

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



