



PUTUSAN
Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

EDYSON SIREGAR, bertempat tinggal di Kebon Pala 1, Rt.009. Rw.007, Kelurahan Halim Perdana Kusuma, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Syahban Siregar, S.H.,M.H, dan Darwin Natalis Sinaga, SH., Advokat pada Kantor Advokat & Penasihat Hukum Syahban Siregar,SH., & Partners, yang berkantor di Jln. Jenderal Ahmad Yani Kav 7 (By Pass) Kelurahan Utan Kayu Utara Kecamatan Matraman Kotamadya Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Februari 2024, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan negeri Bekasi, tanggal 5 Maret 2024, dibawah register Nomor : 319/SK/2024/PN Bks, sebagai **Penggugat** ;

LAWAN:

1. **HJ ANI BIN BATONG**, bertempat tinggal di Kp. Rawa Kalong Rt/Rw. 002/005, Kelurahan Karang Satria, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, sebagai **Tergugat I** ;
2. **NUR AENI ALIMIH**, bertempat tinggal di Kp. Rawa Kalong Rt/Rw. 002/005, Kelurahan Karang Satria, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, sebagai **Tergugat II** ;
3. **ETIFAH**, bertempat tinggal di Kp. Rawa Kalong Rt/Rw. 002/005, Kelurahan Karang Satria, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, sebagai **Tergugat III** ;
4. **JEFRI ALIMIM**, bertempat tinggal di Kp. Rawa Kalong Rt/Rw. 002/005, Kelurahan Karang Satria, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, sebagai **Tergugat IV** ;
5. **VIJAYYA**, bertempat tinggal di Kp. Rawa Kalong Rt/Rw. 002/005, Kelurahan Karangatria, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, sebagai **Tergugat V**;

Halaman 1 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. **EVERT PARERA**, bertempat tinggal di Jln. Angsana I Blok C/278 Rt/Rw. 002/005, Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat I** ;
7. **EDUARD STEVANUS PARERA**, bertempat tinggal di Clester Sidomulyo Blok A/1 Rt/Rw. 004/002, Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah, sebagai **Turut Tergugat II** ;
8. **PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) WOERDJOED WIRADI S.H., M.Kn**, bertempat tinggal di Jalan Pemuda Nomor 7 J, Kranji, Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat III** ;
9. **LURAH PADA KELUARAHAN ARENJAYA**, Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi Jawa Barat, tempat kedudukan Jln. Nusantara Raya No.1 Rt//Rw. 012/009, Kelurahan Arenjaya, Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat IV** ;
10. **KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA CQ KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA BEKASI**, tempat kedudukan Jln. Chairil Anwar No. 25, Margahayu, Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat V**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Februari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 6 Maret 2024 dalam Register Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

DALAM POSITA;

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah Bekas Milik Adat Persil/Blok Nomor : 1, Kelas III, Kohir Nomor : C, 114, dahulu tercatat atas nama Kalim Bin Laen yang terletak di Kp Rawa Kalong, Rt.004/Rw.005. Kelurahan Aren Jaya. Kecamatan Bekasi Timur. Kota Bekasi. Provinsi Jawa Barat;
2. Bahwa luas bidang tanah hak milik Penggugat tersebut lebih kurang seluas 2200 m² (dua ribu dua ratus meter persegi), **dahulu dengan batas-batas sebagai berikut:**

Halaman 2 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks

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)



Sebelah Utara : Tanah Pecahannya
Sebelah Timur : Saluran Air
Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak H. Pias Santia
Sebelah Barat : Tanah Milik Safiudin dan Tanah Pecahannya

3. Bahwa luas tanah 2200 m² (dua ribu dua ratus meter persegi) tersebut pada mulanya Penggugat dapatkan sebahagian langsung dari Al'marhum Kalim Bin Laen, sebahagian dari seseorang yang bernama EVERT PARERA (Turut Tergugat I) dan sebahagian lagi didapatkan dari seseorang yang bernama EDWAR STEVANUS PARERA (Turut Tergugat II).
4. Bahwa dari EVERT PARERA (Turut Tergugat I), Penggugat dapatkan lebih kurang seluas 500 m² (empat ratus delapan puluh lima meter persegi), dari EDWAR STEVANUS PARERA (Turut Tergugat II). Penggugat dapatkan lebih kurang seluas 485 m² (lima ratus meter persegi) dan sisanya seluas kurang lebih 1.215 m² (seribu dua ratus lima belas meter persegi) didapatkan langsung dari Al'marhum Kalim Bin Laen.
5. Bahwa seluas kurang lebih 1.215 m² (seribu dua ratus lima belas meter persegi) yang didapatkan langsung dari Al'marhum Kalim Bin Laen tersebut sebagai ganti pembayaran utang Al'marhum semasa hidupnya pada Penggugat, hal tersebut dahulu diakui dan disetujui Tergugat I yakni Hj Ani Binti Batong (istri Almarhum) sekitar tahun 2009.
6. Sedangkan seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) yang Penggugat dapatkan dari Evert Parera (Turut Tergugat I) dan seluas 485 m² (empat ratus delapan puluh lima meter persegi) dan dari Edwar Stevanus Parera (Turut Tergugat II) melalui proses jual beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, yakni pada tahun 2011.
7. Bahwa tanah seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) yang didapatkan Penggugat dari Turut Tergugat I dan seluas 485 m² (empat ratus delapan puluh lima meter persegi) didapatkan Penggugat dari Turut Tergugat II, yang mana tanah bidang tanah tersebut didapatkan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dari jual beli dengan Al'marhum Kalim Bin Laen diwaktu hidupnya. Yakni sekitar tahun 2003, hal tersebut juga diketahui dan disetujui oleh istrinya almarhum Kalim Bin Laen (Tergugat I).
8. Bahwa menurut keterangan Turut Terugat I dan Turut Terggat II, bidang tanah yang dibelinya dari Al'marhum Kalim Bin Laen ditandatangani diatas buku Akta Jual Beli (AJB). Namun, baru hanya ditandatangani oleh

Halaman 3 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



Pembeli (Turut Tergugat I dan II), Penjual (almarhum Kalim Bin Laen), Istri penjual (Tergugat I) dan disaksikan oleh Ketua RW setempat. Oleh karena pada saat itu, Turut Tergugat I dan II belum mempunyai cukup biaya untuk pembayaran pajak dan biaya saksi yang timbul akibat jual beli tersebut;

9. Bahwa kemudian, bidang tanah yang Penggugat beli dari Turut Tergugat I dan II tersebut juga baru hanya sebatas jual beli dibawah tangan dengan bukti kwitansi sedangkan yang diperoleh dari Al'marhum Kalim Bin Laen tidak dibuatkan kwitansi namun telah disetujui secara bersama-sama antara Penggugat, Al'marhum Kalim Bin Laen dan dengan persetujuan Tergugat I yang merupakan istri Almarhum;
10. Bahwa sekitar tahun 2018, Penggugat dan istri Al'marhum Kalim Bin Laen (Tergugat I) dengan sepengetahuan dan persetujuan anak-anaknya (Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) bersepakat membuat Akta Jual Beli atas keseluruhan bidang tanah yang Penggugat dapatkan dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II beserta bidang tanah pembayaran utang Al'marhum Kalim Bin Laen dalam sebuah Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Woerdjoed Wiradi, S.H., M.Kn (Turut Tergugat III).
11. Bahwa tujuan pembuatan Akta Jual Beli tersebut sebagai bukti itikad baik serta pengakuan keluarga Al'marhum Kalim Bin Laen (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) bahwa atas sebagian tanah Bekas Milik Adat Persil/Blok Nomor : 1, Kelas III, Kohir Nomor : C, 114 lebih kurang seluas 2200 m² (dua ribu dua ratus meter persegi) adalah hak milik Penggugat;
12. Bahwa Akta Jual Beli dibuat dan telah ditandatangani oleh Penggugat, Istri Almarhum Kalim Bin Laen (Tergugat I) beserta anak-anaknya (Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V), juga disaksikan dan dibubuhkan tandatangan oleh ketua Rt dan ketua Rw setempat.
13. Bahwa sehubungan dengan kondisi keuangan Penggugat pada saat itu sangat sulit, Akta Jual Beli tersebut belum ditandatangani oleh Lurah (Turut Tergugat V) dan Sekretaris Lurah Aren Jaya sebagai saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Woerdjoed Wiradi, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat IV) dan adanya persolan administrasi yang kurang dipahami oleh Penggugat yang notabena masyarakat awam. Kemudian, Penggugat berceritra persoalan yang dihadapi tersebut kepada teman Penggugat yang bernama Porada Harahap. Kemudian setelah



Penggugat ceritakan, saudara Porada Harahap menganjurkan agar memakai jasa Pengacara/Advokat.

14. Bahwa kemudian, anjuran tersebut Peggugat terima, dan saudara Porada Harahap menyampaikan bahwa ia mempunyai kenalan seorang Pengacara/Advokat. Pengacara yang dimaksud adalah bernama Sjaripuddin Nasution, S.H., dan Endah Hastuti, S.H. kemudian Peggugat memakai jasa advokat tersebut. segala dokumen telah Peggugat berikan kepada Kuasa Hukum sebahagian melalui saudara Porada Harahap dan sebahagian diserahkan langsung oleh Peggugat. Semua penyerahan dokumen tersebut tidak ada yang dibuatkan tanda terimanya, bahkan surat kuasa pun tidak ada photo copinya diberikan pada Peggugat.
15. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V mengetahui bahwa Akta Jual Beli yang kami tandatangani secara bersama tersebut belum diselesaikan sampai tuntas, oleh karena keuangan Peggugat pada saat itu belum memungkinkan, dan adanya persoalan administrasi yang peggugat tidak pahami.
16. Bahwa kemudian, atas nasihat Sjaripuddin Nasution, S.H., dan Endah Hastuti, S.H. kepada Peggugat yang notabena merupakan Kuasa hukum Peggugat. Menyampaikan kepada Peggugat, bahwa Ahli Waris Almarhum Kalim Bin Laen (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) Harus dirangkul dalam rangka untuk mempermudah persoalan hukum Peggugat tersebut.
17. Bahwa sekitar tahun 2019 Peggugat dan para ahli waris Almarhum Kalim Bin Laen (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) atas nasihat kuasa hukum Peggugat tersebut, bersepakat mencari pemodal dalam rangka mensertipikatkan tanah hak Peggugat dengan luas 2.200m² (dua ribu dua ratus meter persegi) dan seluruh sisa tanah Milik Adat Persil/Blok Nomor : 1, Kelas III, Kohir Nomor : C, 114 dengan total luas keseluruhan 5.204 m² (lima ribu dua ratus empat meter persegi)
18. Bahwa sebagai pemodal untuk penerbitan Pajak Bumi Bangunan dan pelunasan Pajak tertunda adalah saudara Aman Siregar. Pada saat itu, Peggugat minta kepada saudara Aman Siregar sebesar Rp. 184.000.000., (seratus delapan puluh empat juta rupiah) dengan kesepakatan saudara Aman Siregar mendapatkan bagian seluas 600 m² (enam ratus meter persegi) dari objek tanah tersebut.

Halaman 5 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



19. Bahwa kemudian, terbitlah Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT PBB) tahun 2020, atas bidang tanah tersebut, dengan NOP. 32.75.040.004.025.1353.0 dengan Luas Objek Pajak seluas 5.204 m² (lima ribu dua ratus empat meter persegi). Dengan Subjek Pajak Kalim Bin Laen .
20. Bahwa kemudian, untuk biaya kepengurusan Sertipikat, Pajak Waris dan biaya-biaya lainnya didapatkan dari pemodal bernama saudara Eri Priatna /Usman dengan jumlah Rp. 500.000.000., (lima ratus juta rupiah) dengan kesepakatan saudara Ery/Usman akan mendapatkan hasil 20 % (dua puluh perseratus).
21. Bahwa kemudian, terbitlah sertipikat Hak Milik atas bidang tanah tersebut dengan Nama Pemegang Hak Milik Istri Al'marhum Kalim Bin Laen (Hj Ani Binti Batong/Tergugat I) dengan Nomor : 8028, Kelurahan Arenjaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat. NIB. 10.26.03.03.16142. Luas 5.204 m² (lima ribu dua ratus empat meter persegi). Penggugat kaget atas terbitnya sertipikat tersebut. Sebab, di awal disepakati nama di sertipikat adalah nama Penggugat. Namun, setelah Penggugat complain. Kuasa Hukum Penggugat menjelaskan hal tersebut dilakukan untuk mempermudah administarsi dan akan dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli secara keseluruhan dan Surat Kuasa Menjual dari Tergugat I kepada Penggugat.
22. Bahwa setelah itu, kemudian SPPT PBB juga dirubah yang semula nama Kalim Laen menjadi Hj Ani Binti Batong (Tergugat I).
23. Bahwa setelah Sertipikat berikut Pajak Bumi Bangunan Tanah tersebut sudah menjadi atas Nama Hj Ani Binti Batong (Tergugat I). Maka Penggugat dan Tergugat I atas nasihat Kuasa Hukum bersepakat membuat Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) dihadapan Turut Tergugat III (Notaris/PPAT Woerdjoed Wiradi, S.H., M.Kn). dengan Nomor 04 Tanggal 16-09-2021 (enam belas september dua ribu dua puluh satu) dan pada saat itu juga, Tergugat I memberikan Kuasa Jual kepada Penggugat, dengan Nomor Surat Kuasa Menjual 03 Tanggal 16-09-2021 (enam belas september dua ribu dua puluh satu).
24. Bahwa kemudian, atas kesepakatan bersama dengan Tergugat I, objek tanah a qou dipagar sebahagian oleh Penggugat yakni Sebelah Selatan, dengan pagar seng yaitu sekitar bulan Desember tahun 2021.
25. Bahwa tidak lama setelah Penggugat memagar sebahagian tanah a qou, tiba-tiba Penggugat ditegur oleh Tergugat I terkait Kwitansi yang diberikan oleh Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Penggugat

Halaman 6 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



kepada Turut Tergugat III (Notaris/PPAT Woerdjoed Wiradi, S.H., M.Kn) melalui Penggugat. Yang mana Kwitansi tersebut sebagai persyaratan diterbitkannya PPJB. Yang mana kuasa hukum Tergugat tersebut semula merupakan kuasa hukum Penggugat.

26. Bahwa tidak berselang lama Kuasa hukum Penggugat Sjaripuddin Nasution, S.H., dan Endah Hastuti, S.H. menyampaikan bahwa Penggugat bukan lagi Kuasa Hukum Sjaripuddin Nasution, S.H., dan Endah Hastuti, S.H. Dan menurutnya, Surat Pemutusan Kuasa sudah dikirimkan ke alamat Penggugat. Namun, sampai saat ini belum Penggugat terima.

27. Bahwa menurut Tergugat I bahwa ia tidak pernah menerima uang sebagai pembayaran seperti dimaksud dalam kwitansi tersebut. dan memang, Penggugat tidak pernah memberikan uang seperti yang tertulis dalam kwitansi tersebut, Tergugat I lah yang memberikan kepada Penggugat mealui Sjaripuddin Nasution, S.H., dan Endah Hastuti, S.H. untuk kemudian diberikan kepada Turut Tergugat III (Notaris/PPAT Woerdjoed Wiradi, S.H., M.Kn). yang mana pada saat itu, Sjaripuddin Nasution, S.H., dan Endah Hastuti, S.H. Menyampaikan kepada Penggugat bahwa kwitansi merupakan persyaratan mutlak. Itulah alasan kwitansi tersebut dibuat oleh Tergugat I;

28. Bahwa akibat kwitansi yang diberikan Tergugat I melalui Sjaripuddin Nasution, S.H., dan Endah Hastuti, S.H. kepada Penggugat, Tergugat I mengancam Penggugat akan dilaporkan ke pihak kepolisian. Padahal kwitansi tersebut diberikan Sjaripuddin Nasution, S.H., dan Endah Hastuti, S.H. kepada Penggugat untuk kemudian diberikan kepada Turut Tergugat III (Notaris/PPAT Woerdjoed Wiradi, S.H., M.Kn). sebagai persyaratan penerbitan PPJB.

29. Bahwa selain dari Tergugat I, Sjaripuddin Nasution, S.H., dan Endah Hastuti, S.H. mengancam Penggugat bahwa akan melaporkan Penggugat kepada kepolisian. Sementara kwitansi tersebut Sjaripuddin Nasution, S.H., dan Endah Hastuti, S.H. yang memberikan kepada Penggugat yang katanya sebagai persyaratan penerbitan PPJB tersebut.

30. Bahwa sebelum dan selama kepengurusan sertipikat *a qou*, Penggugatlah yang menduduki tanah *a qou* atau bertempat tinggal di atas objek tanah *a qou*, yakni mulai tahun 2010 sampai tahun 2023, dan kemudian pada bulan April Tahun 2023 Penggugat diminta oleh Tergugat I untuk mengosongkan objek tanah tersebut sehubungan dengan adanya

Halaman 7 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



pembeli yang akan mensurvei objek tanah a qou. Dan Tergugat I menjanjikan dalam waktu seminggu tanah tersebut akan dibayar oleh pembeli dan hak penggugat akan diberikan.

31. Bahwa ternyata setelah Penggugat keluar dari objek tanah a qou, Tergugat I mengunci pintu pagar yang merupakan akses masuk ke objek tanah tersebut, sehingga Penggugat tidak bisa masuk lagi ke lokasi tanah.
32. Bahwa kemudian, setelah Penggugat tidak lagi bisa masuk ke objek tanah a qou, Para Tergugat tidak lagi mengakui kepemilikan Penggugat atas sebahagian bidang tanah seluas +- 2200 M2 (lebih kurang dua ribu dua ratus meter persegi) yang tercatat dalam Sertipikat Nomor: 8028, Kelurahan Arenjaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat asal tanah Bekas Milik Adat Persil/Blok Nomor : 1, Kelas III, Kohir Nomor : C, 114, dahulu tercatat atas nama Kalim Bin Laen yang terletak di Kp Rawa Kalong, Rt.004/Rw.005. Kelurahan Aren Jaya. Kecamatan Bekasi Timur. Kota Bekasi. Provinsi Jawa Barat;
33. Bawa Penggugat sudah beberapa kali mencoba menegur Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V. Baik melalui lisan dengan cara mendatangi kerumah Para Tergugat. Dan juga melalui teguran (Somasi) surat bertanggal 19 Januari 2024 dan Somasi terakhir surat bertanggal 26 Januari 2024, yang pada pokoknya hak-hak Penggugat agar diberikan. Namun, para Tergugat mengabaikannya, bahkan saat ini Sjaripuddin Nasution, S.H., dan Endah Hastuti, S.H. yang awalnya kuasa hukum Penggugat sekarang sudah menjadi Kuasa Hukum Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V.
34. Bahwa kepemilikan Penggugat atas bidang tanah seperti dimaksud dalam angka 1 (satu) dan angka 2 (dua) gugatan ini, kemudian dihubungkan dengan angka 3 (tiga) sampai dengan angka 9 (sembilan) surat gugatan ini, menurut Penggugat sah menurut hukum, karena didapatkan melalui proses yang tidak melanggar hukum, oleh karenanya sangat beralasan hukum jika yang mulia memutuskan bahwa tanah seluas +- 2200 m2 (lebih kurang dua ribu dua ratus meter persegi) tersebut yang sekarang masuk dalam Sertipikat Nomor: 8028, Kelurahan Arenjaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat adalah hak milik penggugat;
35. Bahwa kesepakatan hukum antara penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, sebagaimana dimaksud dalam angka 10 (sepuluh) sampai dengan angka 15 (lima

Halaman 8 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



belas) surat gugatan ini tidak bertentangan dengan hukum. sehingga kesepakatan tersebut harus dinyatakan sah menurut hukum dan mengikat untuk semua pihak;

36. Bahwa pemutusan kesepakatan secara sepihak yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dengan Penggugat Termasuk Perbuatan melawan hukum. **Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 4/Yur/Pdt/2018, menyatakan bahwa ".....Pemutusan perjanjian secara sepihak termasuk dalam perbuatan melawan hukum".** Dengan demikian, sudah sepatutnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;
37. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, yang memutuskan kesepakatan dengan penggugat secara sepihak serta tidak lagi mengakui kepemilikan Penggugat atas sebahagian bidang tanah yang ada/tercatat pada Sertipikat Nomor: 8028, Kelurahan Arenjaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat jelas membawa kerugian yang cukup besar terhadap Penggugat baik kerugian materil maupun kerugian immateril. Dengan demikian, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat, Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V haruslah dihukum mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat, hal tersebut sesuai dengan Pasal 1365 dan Pasal 1366 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatakan bahwa; "**Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut**";

Pasal 1366 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatakan bahwa ; "**setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya**" ;

38. Bahwa kerugian yang diderita Penggugat sebagaimana dimaksud dalam angka 34 (tiga puluh empat) surat gugatan ini diantaranya;
1. Kerugian materil atas bidang tanah seluas +- 2200 m2 (lebih kurang dua ribu duaratus meter) dengan harga pasaran saat ini

Halaman 9 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



Rp.3.000.000 (tiga juta rupiah) /m² x 2.200 m² = Rp. 6.600.000.000., (enam milyar enam ratus juta rupiah)

2. Kerugian immateril yang tak terhitung, namun jika diperkenankan dinilai dengan rupiah, kerugian immateril penggugat +- sebesar Rp. 1.000.000.000., (satu miliar rupiah).
39. Bahwa Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V menurut Penggugat merupakan Perbuatan melawan hukum yang kemudian mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, baik kerugian materil maupun kerugian immateril. Yang mana kerugian tersebut sebagaimana telah diuraikan dalam angka 35 poin 1 dan 2 Surat Gugatan ini. Oleh karenanya, menurut Penggugat sudah sepatutnya Tergugat dihukum mengganti kerugian yang diderita Para Penggugat ;
40. Bahwa, agar gugatan ini tidak *Illusoir*, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk mengalihkan harta kekayaan pada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakkan sita jaminan (*Conservatoir beslag*) atas sebidang Tanah perkara *a qou* yakni Sertipikat Nomor : 8028, Kelurahan Arenjaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat yang sebahagian bidang tanah tersebut merupakan hak milik Penggugat, yakni seluas +- 2.200 m² (lebih kurang dua ribu dua ratus meter persegi);
41. Bahwa, dimasukkannya Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V dalam gugatan ini, agar Gugatan ini tidak kurang pihak dan tidak kabur, dikarenakan ;
 1. Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, awal sebahagian bidang tanah didapatkan oleh Penggugat.
 2. Turut Tergugat III yang membuat Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V serta Perjanjian Pengikat Jual Beli Nomor : 04, bertanggal 16 September 2021 dan Surat Kuasa Menjual Nomor : 03 bertanggal 6 September 2021;
 3. Turut Tergugat IV Selaku Lurah, merupakan Pejabat yang berwenang dalam dan yang mengetahui satatus tanah perkara *a qou*., dan menurut kebiasaan, setiap transaksi dan/atau Jual beli tanah yang belum bersertipikat Lurah selalu dilibatkan dalam Akta Jual Beli dan selalu mengeluarkan Surat keterangan tidak sengketa dan keterangan riwayat tanah ;

Halaman 10 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



4. Turut Tergugat V merupakan Pejabat yang berwenang dalam menerbitkan Sertipikat tanah perkara a quo;
42. Bahwa, untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka ;
 1. Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000., (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;
 2. Para Turut Tergugat harus juga dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000., (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;
43. Bahwa, dikarenakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah nyata terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka sangat beralasan hukum untuk dihukum agar membayar biaya perkara yang timbul;
44. Bahwa, gugatan Penggugat didukung bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Kelas 1 A, untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat. Maka, mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan upaya hukum lainnya (*Uitvoerbaar bij voorraad*).

PERMOHONAN :

Berdasarkan alasan-alasan di atas, Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi, untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini sebagai berikut;

DALAM PROVISI :

1. Mengabulkan tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Bekasi Kelas 1 A, untuk meletakkan sita (*Conservatoir beslag*) atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 8028, Kelurahan Arenjaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat. NIB. 10.26.03.03.16142. Luas 5.204 m² (lima ribu dua ratus empat meter persegi). ;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V bersalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;

Halaman 11 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
4. Menyatakan sah secara hukum Jual Beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Turut Tergugat I atas bidang tanah seluas +- 500 m² Persil Nomor . S.31 Blok 028 Kohir Nomor C.114/314, terletak di Kelurahan Arenjaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kotamadya Bekasi, Provinsi Jawa Barat. Dahulu dengan batas sebagai berikut :

Sebelah Utara	: Tanah Edward Stevanus
Sebelah Timur	: Tanah Pecahannya
Sebelah Selatan	: Tanah Celvyana Yulia
Sebelah Barat	: Tanah Rosidah
5. Menyatakan sah secara hukum Jual Beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Turut Tergugat II atas bidang tanah seluas +- 485 m² Persil Nomor . S.31 Blok 028 Kohir Nomor C.114/314, terletak di Kelurahan Arenjaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kotamadya Bekasi, Provinsi Jawa Barat. Dahulu dengan batas sebagai berikut :

Sebelah Utara	: Tanah Pecahannya
Sebelah Timur	: Tanah Pecahannya
Sebelah Selatan	: Tanah Evert Parera
Sebelah Barat	: Tanah Rosidah & Tatang S
6. Menyatakan sah secara hukum ganti pembayaran utang kalim bin laen kepada penggugat dengan sebidang tanah dengan luas 1.215 m² (seribu dua ratus lima belas meter persegi) Persil Nomor . S.31 Blok 028 Kohir Nomor C.114/314, terletak di Kelurahan Arenjaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kotamadya Bekasi, Provinsi Jawa Barat.
7. Menyatakan Sah secara Hukum AKTA JUAL BELI yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atas sebidang tanah Bekas Milik Adat Persil/Blok Nomor : 1, Kelas III, Kohir Nomor : C, 114, dahulu tercatat atas nama Kalim Bin Laen yang terletak di Kp Rawa Kalong, Rt.004/Rw.005. Kelurahan Aren Jaya. Kecamatan Bekasi Timur. Kota Bekasi. Provinsi Jawa Barat; lebih kurang seluas - + 2200 m² (dua ribu dua ratus meter persegi), **dahulu dengan batas-batas sebagai berikut:**

Sebelah Utara	: Tanah Pecahannya
Sebelah Timur	: Saluran Air
Sebelah Selatan	: Tanah Milik Bapak H. Pias Santia
Sebelah Barat	: Tanah Milik Safiudin dan Tanah Pecahannya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Woerdjoed Wiradi, S.H., M.Kn (Turut Tergugat III) untuk melanjutkan Proses Akta Jual Beli yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atas sebidang tanah tanah Bekas Milik Adat Persil/Blok Nomor : 1, Kelas III, Kohir Nomor : C, 114, dahulu tercatat atas nama Kalim Bin Laen yang terletak di Kp Rawa Kalong, Rt.004/Rw.005. Kelurahan Aren Jaya. Kecamatan Bekasi Timur. Kota Bekasi. Provinsi Jawa Barat; lebih kurang seluas - + 2200 m² (dua ribu dua ratus meter persegi), **dahulu dengan batas-batas sebagai berikut:**
- Sebelah Utara : Tanah Pecahannya
Sebelah Timur : Saluran Air
Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak H. Pias Santia
Sebelah Barat : Tanah Milik Safiudin dan Tanah Pecahannya
9. Menghukum Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nasional Republik Indonesia Cq Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Bekasi untuk mengembalikan pada keadaan seperti semula sebahagian bidang tanah Bekas Milik Adat Persil/Blok Nomor : 1, Kelas III, Kohir Nomor : C, 114, dahulu tercatat atas nama Kalim Bin Laen yang terletak di Kp Rawa Kalong, Rt.004/Rw.005. Kelurahan Aren Jaya. Kecamatan Bekasi Timur. Kota Bekasi. Provinsi Jawa Barat; lebih kurang seluas - + 2200 m² (dua ribu dua ratus meter persegi), **dahulu dengan batas-batas sebagai berikut:**
- Sebelah Utara : Tanah Pecahannya
Sebelah Timur : Saluran Air
Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak H. Pias Santia
Sebelah Barat : Tanah Milik Safiudin dan Tanah Pecahannya
10. Menghukum Turut Tergugat V, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nasional Republik Indonesia Cq Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Bekasi untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas NAMA PENGGUGAT (EDYSON SIREGAR) sebahagian bidang tanah Bekas Milik Adat Persil/Blok Nomor : 1, Kelas III, Kohir Nomor : C, 114, dahulu tercatat atas nama Kalim Bin Laen yang terletak di Kp Rawa Kalong, Rt.004/Rw.005. Kelurahan Aren Jaya. Kecamatan Bekasi Timur. Kota Bekasi. Provinsi Jawa Barat; lebih kurang seluas - + 2200 m² (dua ribu dua ratus meter persegi), **dahulu dengan batas-batas sebagai berikut:**
- Sebelah Utara : Tanah Pecahannya
Sebelah Timur : Saluran Air

Halaman 13 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak H. Pias Santia

Sebelah Barat : Tanah Milik Safiudin dan Tanah Pecahannya

11. Memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Bekasi Kelas 1 A, untuk meletakkan sita (*Conservatoir beslag*) atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 8028, Kelurahan Arenjaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat. NIB. 10.26.03.03.16142. Luas 5.204 m² (lima ribu dua ratus empat meter persegi);
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng mengganti kerugian Materil dan Immateril Para Penggugat yakni; Sebesar Rp.7.600.000.000., (tujuh miliar enam ratus juta rupiah) yang harus dibayar seketika sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap dengan Rincian Sebagai berikut;
 - 12.1. Kerugian Materil Para Penggugat Sebesar Rp. 6.600.000.000., (enam miliar enam ratus juta rupiah);
 - 12.2. Kerugian Immateril Penggugat Sebesar Rp. 1.000.000.000., (satu miliar Rupiah);
13. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV untuk Patuh dan Tunduk Terhadap Putusan ini;
14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V. untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000., (Lima Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana salah satu diantara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V lalai untuk menjalankan putusan ini;
15. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari PARA TERGUGAT atau pihak ketiga lainnya (*Uitvoerbaar bij voorraad*);
16. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini;

Atau :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi Kelas 1 A berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya tersebut dan Tergugat I datang menghadap Kuasanya Apriano Saleh,SH., dan Yang A.H Nasution,SH., tersebut dipersidangan, Para Advokat, Konsultan Hukum pada Law Firm NARA & NARAYANA “ Counsellors At Law “ yang beralamat di Jln. Akses Rusun No. 21 Pulo Gebang - Cakung, Jakarta Timur 13950, berdasarkan Surat Kuasa tanggal

Halaman 14 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9 April 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 16 April 2024, dibawah register Nomor : 504/SK/2024/PN Bks, Tergugat II sampai dengan Tergugat V tidak datang menghadap dipersidangan dan tidak menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah untuk menghadap dipersidangan, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II datang menghadap Kuasanya Achadoen,SH, tersebut dipersidangan, Advokat pada Kantor Hukum Achadoen,SH., & Partners yang beralamat di Perum Villa Mutiara Jaya Blok M.93 No. 43 Rt/Rw 008/011 Desa Wanajaya Kecamatan Cibitung Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 25 Maret 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 26 Maret 2024, dibawah register Nomor : 401/SK/2024/PN Bks,Turut Tergugat III tidak datang menghadap dipersidangan dan tidak menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah untuk menghadap dipersidangan,Turut Tergugat IV hadir sendiri, Turut Tergugat V tidak datang menghadap dipersidangan dan tidak menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah untuk menghadap dipersidangan;

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 Muhammad Nur Azizi,S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Bekasi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 Mei 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT ADALAH GUGATAN YANG KABUR (*Obscuur Libel*)

Bahwa Penggugat telah medalihkan dalam gugatannya dengan menyatakan diri Tergugat I sebagai subjek Pribadi yakni: **"HJ ANI BIN BATONG"** dengan penyebutan identitas Tempat/Tanggal lahir di Bekasi Tanggal 15 April 1969;

Bahwa karena subjek Tergugat I adalah sebagai Pribadi dan HJ ANI BIN BATONG, Tempat/Tanggal Lahir di Bekasi Tanggal 02 April 1969 sebagaimana tercantum dalam identitasnya, maka gugatan Penggugat

Halaman 15 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



terhadap Tergugat I adalah gugatan yang kabur, tidak jelas sekaligus **error in persona**, karena tidak terdapat hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat terkait dengan adanya Perbuatan Melawan Hukum atas sebidang tanah sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya, karena itu gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima.

2. GUGATAN KURANG PIHAK

- a. Bahwa berdasarkan fakta hukum Penggugat tidak teliti dalam menarik siapa yang akan menjadi Para Pihak dalam Gugatan Perkara A quo, hal tersebut terbukti bahwa salah satu pihak yang harusnya masuk dalam gugatan Perkara A quo tidak dimasukkan padahal jelas Pihak yang tidak dimasukkan tersebut salah satu alih waris dan anak dari Alm. KALIM BIN LAEN yang Bernama M. UKAR ABU BAKAR ALIMIH;
- b. Bahwa dengan tidak dimasukkannya salah satu pihak dalam Gugatan Perkara A quo mengakibatkan Gugatan Penggugat menjadi kurang pihak dan **sesuai dengan Hukum Acara Perdata, Gugatan Penggugat yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak dapat dinyatakan tidak dapat diterima, Hal ini telah menjadi pendirian Mahkamah Agung RI dalam Putusannya No. 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan: “Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil harus dinyatakan tidak dapat diterima”.**
- c. Demikian pula bahwa dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 menyatakan **“Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat;**

Bahwa berdasarkan fakta yuridis diatas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke Verklaard**).

3. GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT

Penggugat dalam gugatannya yang di daftarkan pada Pengadilan Negeri Bekasi, dan sudah Teregister dengan Nomor Perkara : 117/Pdt.G/2024/PN.Bks, pada tanggal 06 Maret 2024, dengan objek sengketa sebidang tanah yang terletak di Kp. Rawa kalong, Kel. Aren

Halaman 16 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



Jaya – Kec. Bekasi Timur yang diklaim Penggugat berdasarkan Persil 1 kelas III, Kohir nomor C. 114, berbeda dengan yang Tergugat I miliki dan kuasai. Dengan demikian dalil-dalil Penggugat terhadap diri Tergugat I adalah dalil gugatan yang kabur dan tidak berdasar, Kalaulah dalam objek sengketa sebidang tanah tersebut antara Penggugat dengan Tergugat I sesuai, maka wajar bila Tergugat I dijadikan sebagai Tergugat oleh Penggugat. NAMUN sebagaimana didalilkan Penggugat sendiri bahwa Persil sebidang tanah milik Penggugat sebagaimana dimaksud dalam gugatan berbeda dengan milik Tergugat I, sehingga jelas bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat I adalah gugatan salah alamat. Dalam hal ini Penggugat dalam gugatannya juga telah mendalilkan seolah-olah telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum antara Penggugat dengan Tergugat I. Bahwa dengan demikian, karena Tanah yang didalilkan berdasarkan Persil Nomor 1 Kelas III, Kohir Nomor C.114 Penggugat, berbeda Lokasi yang dimiliki oleh Tergugat I, karenanya gugatan Penggugat terhadap Tergugat I adalah gugatan yang keliru dan salah alamat. Karena itu sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak, atau setidaknya dinyatakan tidak diterima.

4. GUGATAN TIDAK MEMENUHI PASAL 1365 KUHPERDATA

Bahwa gugatan Penggugat telah secara keliru ditujukan Tergugat I karena Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan dasar gugatannya yang pada pokoknya menyatakan beberapa hal sebagai berikut:

- a. Pada point (10) gugatan, Penggugat mendalilkan, “Bahwa Tergugat I dengan Alm Kalim Bin Laen dan sepengetahuan dan persetujuan anak-anaknya (tergugat II, III, IV dan V) sepakat membuat Akta Jual Beli, yang seolah-olah telah terjadi jual beli berdasarkan pembayaran hutang.” Bahwa dalil Penggugat ini adalah tidak benar dan mengada-ada. Dengan demikian, tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I terjadinya AJB yang belum sah dan belum juga di tanda tangani Lurah;
- b. Bahwa berdasarkan dalil-dalil para Penggugat tersebut di atas, selain tidak jelas apa yang dipermasalahkan Penggugat terhadap diri Tergugat I, yang nyata-nyata tidak pernah menerima uang, dan mengetahui bahwa turut tergugat I dan II pernah membeli tanah tersebut kepada Alm. Kalim Bin Laen serta tidak ada hubungannya dengan adanya transaksi jual beli antara Turut Tergugat I dan II.

Halaman 17 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



5. POSITA dan PETITUM GUGATAN BERBEDA

- a. Bahwa di dalam Petitum (permintaan) gugatan disebutkan oleh Penggugat agar Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Petitum No.2), namun di dalam Posita gugatannya, Penggugat tidak menjelaskan Perbuatan Melawan Hukum mana yang telah dilakukan oleh Tergugat I;
- b. Bahwa Penggugat di dalam Posita gugatannya (point 2) hanya menceritakan kronologis kepemilikan tanah dengan alas hak Persil Nomor 1 Kelas III, Kohir Nomor C. 114 tidak menguraikan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan Tergugat I sehingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, namun dalam Petitum (permintaan) Point Nomor 4, 5 dan 6 yang berbeda Persilnya di jadikan permintaan (Petitum);
- c. Bahwa selain itu di dalam Posita gugatan Point Nomor 38, yang dikemukakan, Penggugat hanya menjelaskan adanya kerugian materil dan imaterill, tetapi dalam tuntutan tidak di mintakan secara tegas dan jelas agar Tergugat I, namun Penggugat tidak menguraikan tuntutan dimaksud secara rinci di dalam Petitum gugatannya, sehingga antara Posita dan Petitum gugatan yang dibuat oleh Penggugat tidak benar secara hukum acara/tertib beracara karena hal-hal yang dikemukakan di dalam Posita tidak dipertegas di dalam petitum gugatan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa untuk memutus perkara dalam Eksepsi ini sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Penggugat seluruhnya;
2. Menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya tidak dapat diterima menurut hukum (***Niet Ontvankelijk Verklaard/NO***);

DALAM KONVENSI

Bahwa semua yang Tergugat I kemukakan pada bagian eksepsi/jawaban merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini:

- 1) Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat I;
- 2) Bahwa tergugat I menolak secara tegas dalil Penggugat pada point 1 s/d point 20 karena dalil tersebut hanya berupa informasi yang

Halaman 18 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



dikemukakan Penggugat, dan eradap dalil tersebut Tergugat I menuntut pembuktian dalam persidangan perkara A quo;

- 3) Bahwa pada point 21 dan point 22, Tergugat I menolak dalil Penggugat karena mengada-ada dan sangat tidak beralasan terbitnya sertipikat Nomor 8028 Kel. Aren Jaya, karena secara hukum tanah milik Tergugat I yang telah disertipikatkan tersebut sah, karena tidak mungkin Pihak Para Turut Tergugat atau intansi yang berwenang lainnya menerbitkan sertipikat hak milik nomor 8028 tanpa memiliki dasar hak dan hukm yang jelas;
- 4) Bahwa Tergugat I tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan diri Tergugat I secara langsung;
- 5) Bahwa Penggugat telah berusaha mengait-ngaitkan Tergugat I dengan perjalanan adanya transaksi jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dan II dalam keseluruhan uraiannya;
- 6) Bahwa uraian Penggugat dalam gugatannya (khususnya dari point 1 s/d point 14) NAMPAK dalil-dalil gugutan Penggugat selain mengada-ada juga absurd. Terlepas apakah dalil tersebut murni kebenaran yang ada pada diri Penggugat atau berasal dari luar diri Penggugat, tapi yang jelas dalil-dalil tersebut jelas mengada-ada dan tidak didasarkan pada kenyataan;
- 7) Bahwa terhadap dalil-dalil Pengugat pada point 15 s/d point 21 tidaklah perlu Tergugat I tanggapi selain mengada-ada juga pengulangan dalil-dalil sebelumnya;
- 8) Bahwa terhadap point 22 s/d Point 25, sama sekali Tergugat I tidak mengenal Turut Tergugat III, dan kami juga meminta/memohon kepada majelis hakim untuk memanggil Paksa Turut Tergugat III agar bisa di dengar penjelasannya terkait terbitnya AJB dan PPJB;
- 9) Bahwa terhadap Point 27 Tergugat I sama sekali tidak pernah menerima dan menandatangani kuitansi, atas adanya kuitansi tersebut Tergugat I melalui kuasa hukumnya sudah membuat **Laporan Polisi (LP) di Polda Metro Jaya, dengan Nomor : LP/B/2247/IV/202/SPKT POLDA METRO JAYA, tertanggal 26 April 2024 dengan dugaan adanya tindak pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 263 KUHPidana;**
- 10) Bahwa terhadap point 30, 31 dan 32 Tergugat I tidak pernah memberi ijin atau kewenangan kepada Penggugat untuk tinggal di lokasi milik Tergugat I, sesungguhnya Penggugat tidak memiliki hak dan kewenangan untuk tinggal dan menguasai tanah tersebut;

Halaman 19 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



- 11) Bahwa karena gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan bukti, dan sebaliknya merupakan perbuatan dari Penggugat sendiri, maka dalil-dalil Penggugat sudah seharusnya dikesampingkan, dan menolak gugatan Penggugat seluruhnya karena mengada-ada, serta pengulangan kembali cerita dalil dalam mediasi, dan Penggugat mengatakan adanya akta hibah dalam mediasi di Pengadilan tanpa bisa di buktikan aktanya;
- 12) Bahwa saat mediasi pertama di Pengadilan Bekasi, Penggugat mendalilkan memberikan biaya sekolah anak-anak dari Tergugat I di depan Hakim Mediator;
- 13) Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat I kemukakan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara di atas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak karena tidak berdasar sama sekali, dan terkesan dalam membuat gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya baru belajar hukum.

DALAM REKONVENSIS

- 1) Bahwa Tergugat I dalam Konvensi mohon disebut sebagai Penggugat dalam Rekovensi untut keadilan dalam perkara ini;
- 2) Bahwa segala dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi diatas, mohon dianggap dan dipergunakan kembali untuk alasan gugatan dalam Rekovensi;
- 3) Bahwa dengan adanya gugatan Konvensi yang diajukan oleh Tergugat dalam Rekovensi terdahulu, telah menyebabkan Penggugat dalam rekonvensi merasa tercemar nama baik dan telah mengalami kerugian baik secara materil maupun immateril;
- 4) Bahwa dalam menangani Gugatan dengan perkara Nomor : 117/Pdt.G/2024/PN.Bks dan sudah teregister, Tergugat I konvensi/Penggugat Rekovensi telah dan sudah mengeluarkan biaya-biaya yang tidak sedikit dalam mengurus perkara ini sebesar Rp 150.000.000,-(**seratus lima puluh juta rupiah**) sebagai **pembayaran atau imbalan jasa bantuan hukum sekarang**, serta kerugian in materil yang diperkirakan seluruhnya sebesar Rp 55.000.000,-(**lima puluh lima juta rupiah**);
- 5) Bahwa baik gugatan dalam Konvensi maupun gugatan dalam Rekovensi sesungguhnya diakibatkan oleh tindakan tergugat dalam Rekovensi, maka cukup beralasan hukum bila majelis hakim menghukum Tergugat dalam Rekovensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;

Halaman 20 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



- 6) Berdasarkan alasan-alasan serta uraian di atas, maka atas dasar tersebut Kami selaku Kuasa Hukum Tergugat I, memohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara a quo ini. Agar berkenan memberikan putusan demi hukum dengan amarnya yang berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

DALAM KONVENSI

- 1) Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya terhadap Tergugat I atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard/NO***);
- 2) Menghukum penggugat untuk membayar seluruh dan segala biaya yang timbul akibat perkara ini:

DALAM REKOVENSI

- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekovensi untuk seluruhnya;
- Mengganti kerugian baik Materil maupun Immateril sebesar **Rp. 205.000.000,- (dua ratus juta lima juta rupiah)** kepada Tergugat I.

Bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (***ex aequo et bono***).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. Jawaban Turut Tergugat I.

1. Bahwa benar Turut Tergugat I pernah membeli bidang tanah pada Kalim Lain seluas 500 M2 (lima ratus meter persegi) Persil Nomor. S.31 Blok 028 Kohir Nomor C.114/314, terletak di Kelurahan Aren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi Jawa Barat.

Dengan batas-batas sebagai berikut ;

- Sebelah Utara : Tanah Edwar Stevanus
Sebelah Timur : Tanah Pecahannya
Sebelah Selatan : Tanah Celvyan Yulia
Sebelah Barat : Tanah Rosidah



2. Bidang bidang tanah tersebut telah Turut Tergugat I Bayar lunas kepada Kalim Lain sebesar Rp. 41.000.000., (empat puluh satu juta rupiah) dan hal tersebut diketahui dan disetujui oleh Tergugat I selaku Istrinya .
3. Bahwa jual beli dituangkan dalam Buku Akta Jual Beli dan telah ditandatangani oleh kedua belah pihak (antara Turut Tergugat I dan Kalim Lain) dan telah mendapatkan persetujuan dari Tergugat I selaku istri Kalim Lain. (di bubuhkan tandatangan oleh Tergugat I).
4. Bahwa saat itu, jual beli dilakukan baru sebatas jual beli dibawah tangan, belum disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dikarenakan pada saat itu Turut Tergugat I belum mempunyai cukup biaya untuk biaya saksi, pajak dan lain-lain.
5. Bahwa benar bidang tanah a qou telah Turut Tergugat I Jual pada Penggugat, dan telah dibayar lunas kepada Turut Tergugat I, dan segala dokumen telah Turut Tergugat I serahkan pada Penggugat.
6. Bahwa jual beli dilakukan dibawah tangan, dan telah disetujui oleh Turut Tergugat I dan Penggugat, dan segala biaya-biaya yang timbul dikemudian hari merupakan tanggung jawab Penggugat.
7. **Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Kalim Lain dan Turut Tergugat I** atas bidang tanah a qou seluas 500 M2 (lima ratus meter persegi) Persil Nomor. S.31 Blok 028 Kohir Nomor C.114/314, terletak di Kelurahan Aren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi Jawa Barat. sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan hukum.
8. **Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Turut Tergugat I dan Penggugat** atas bidang tanah a qou seluas 500 M2 (lima ratus meter persegi) Persil Nomor. S.31 Blok 028 Kohir Nomor C.114/314, terletak di Kelurahan Aren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi Jawa Barat. sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan hukum.
9. Bahwa Turut Tergugat I pembeli yang beritikad baik dan juga penjual yang beritikad baik, sehingga Turut Tergugat I haruslah dilindungi. Oleh karenanya, jual beli yang telah dilakukan oleh kalim lain dengan Turut Tergugat I dan jual beli yang dilakukan Turut Tergugat I dengan Penggugat atas bidang tanah seluas 500 M2 (lima ratus meter persegi) Persil Nomor. S.31 Blok 028 Kohir Nomor C.114/314, terletak di Kelurahan Aren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi Jawa Barat, haruslah dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.

B. Jawaban Turut Tergugat II.

Halaman 22 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



1. Bahwa benar Turut Tergugat II pernah membeli bidang tanah pada Almarhum Kalim Lain seluas 485 M2 (empat ratus delapan puluh lima meter persegi) Persil Nomor. S.31 Blok 028 Kahir Nomor C.114/314, terletak di Kelurahan Aren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi Jawa Barat.

Dengan batas-batas sebagai berikut ;

Sebelah Utara	: Tanah Pecahannya
Sebelah Timur	: Tanah Pecahannya
Sebelah Selatan	: Tanah Evert Parera
Sebelah Barat	: Tanah Rosidah & Tatang S

2. Bidang tanah tersebut telah Turut Tergugat II Bayar lunas kepada Kalim Lain sebesar Rp. 37.000.000., (tiga puluh tujuh juta rupiah) dan hal tersebut diketahui dan disetujui oleh Tergugat I SELAKU ISTRI Kalim Lain
3. Bahwa jual beli dituangkan dalam Buku Akta Jual Beli dan telah ditandatangani oleh kedua belah pihak (antara Turut Tergugat II dan Kalim Lain) dan telah mendapatkan persetujuan dari Tergugat I selaku istri Kalim Lain. (di bubuhkan tandatangan oleh Tergugat I).
4. Bahwa saat itu, jual beli dilakukan baru sebatas jual beli dibawah tangan, belum disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dikarenakan pada saat itu Turut Tergugat II belum mempunyai cukup biaya untuk saksi, pajak dan lain-lain.
5. Bahwa benar bidang tanah a qou telah Turut Tergugat II Jual pada Penggugat, dan telah dibayar lunas kepada Turut Tergugat II, dan segala dokumen telah Turut Tergugat II serahkan pada Penggugat.
6. Bahwa jual beli dilakukan dibawah tangan, dan telah disetujui oleh Turut Tergugat II dan Penggugat, dan segala biaya-biaya yang timbul dikemudian hari merupakan tanggung jawab Penggugat.
7. **Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Kalim Lain dan Turut Tergugat II** atas bidang tanah a qou seluas 485 M2 (empat ratus delapan puluh lima meter persegi) Persil Nomor. S.31 Blok 028 Kahir Nomor C.114/314, terletak di Kelurahan Aren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi Jawa Barat. sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan hukum.
8. **Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Turut Tergugat II dan Penggugat** atas bidang tanah a qou seluas 485 M2 (empat ratus delapan puluh lima meter persegi) Persil Nomor. S.31 Blok 028 Kahir Nomor C.114/314, terletak di Kelurahan Aren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi Jawa Barat. sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan hukum.

Halaman 23 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



9. Bahwa Turut Tergugat II pembeli yang beritikad baik dan juga penjual yang beritikad baik, sehingga Turut Tergugat II haruslah dilindungi. Oleh karenanya, jual beli yang telah dilakukan oleh kalim lain dengan Turut Tergugat II dan jual beli yang dilakukan Turut Tergugat II dengan Penggugat atas bidang tanah seluas 485 M2 (empat ratus delapan puluh lima meter persegi) Persil Nomor. S.31 Blok 028 Kahir Nomor C.114/314, terletak di Kelurahan Aren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi Jawa Barat, haruslah dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.

C PERMOHONAN.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, dan selanjutnya dapat memutuskan sebagai berikut:

1. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat jual Beli yang dilakukan **Kalim Laen dengan Turut Tergugat I**, atas bidang tanah seluas 500 M2 (lima ratus meter persegi) Persil Nomor. S.31 Blok 028 Kahir Nomor C.114/314, terletak di Kelurahan Aren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi Jawa Barat.

Dengan batas-batas sebagai berikut;

Sebelah Utara	: Tanah Edwar Stevanus
Sebelah Timur	: Tanah Pecahannya
Sebelah Selatan	: Tanah Celvyan Yulia
Sebelah Barat	: Tanah Rosidah

2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat jual Beli yang dilakukan **Turut Tergugat I dan Penggugat**, atas bidang tanah seluas lebih kurang 500 M2 (lima ratus meter persegi) Persil Nomor. S.31 Blok 028 Kahir Nomor C.114/314, terletak di Kelurahan Aren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi Jawa Barat.

Dahulu dengan batas-batas sebagai berikut;

Sebelah Utara	: Tanah Edwar Stevanus
Sebelah Timur	: Tanah Pecahannya
Sebelah Selatan	: Tanah Celvyan Yulia
Sebelah Barat	: Tanah Rosidah

3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat jual Beli yang dilakukan **Kalim Laen dengan Turut Tergugat II**, atas bidang tanah seluas lebih kurang 485 M2 (empat ratus delapan puluh lima meter persegi) Persil Nomor. S.31 Blok 028 Kahir Nomor C.114/314, terletak di Kelurahan Aren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi Jawa Barat.

Halaman 24 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



Dahulu dengan batas-batas sebagai berikut ;

- Sebelah Utara : Tanah Pecahannya
- Sebelah Timur : Tanah Pecahannya
- Sebelah Selatan : Tanah Evert Parera
- Sebelah Barat : Tanah Rosidah & Tatang S

4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat jual Beli yang dilakukan **Turut Tergugat II dan Penggugat**, atas bidang tanah seluas lebih kurang 500 M2 (lima ratus meter persegi) Persil Nomor. S.31 Blok 028 Kohir Nomor C.114/314, terletak di Kelurahan Aren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi Jawa Barat.

Dahulu dengan batas-batas sebagai berikut ;

- Sebelah Utara : Tanah Pecahannya
- Sebelah Timur : Tanah Pecahannya
- Sebelah Selatan : Tanah Evert Parera
- Sebelah Barat : Tanah Rosidah & Tatang S

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 25 Juni 2024 dan sebaliknya atas Replik dari Kuasa Penggugat, Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan Duplik tertanggal 2 Juli 2024.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti yang telah diberimaterai secukupnya sebagai berikut :

1. Asli dan foto copy Draf Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I, I, III, IV dan Tergugat V diberi tanda P-1 ;
2. Asli dan foto copy Surat Pernyataan Evert Parera tertanggal 2 Juli 2023 diberi tanda P-2 ;
3. Asli dan foto copy Surat Pernyataan Eduard Stevanus Parera tertanggal 2 Juli 2023, diberi tanda P-3 ;
4. Foto copy dari foto copy Draf Akta Jual Beli antara Evert Parera dengan Kalim La'in, telah ditanda tangani oleh kedua belah pihak serta isteri Kalim La'in seluas 500 M2, diberi tanda P-4 ;
5. Foto copy dari foto copy Draf Akta Jual Beli antara Eduard Stevanus Parera dengan Kalim La'in ditanda tangani oleh kedua belah pihak serta isteri Kalim La'in seluas 485 M2, diberi tanda P-5 ;
6. Foto copy dari print out Bukti transfer Endah Hastuti dari rekening Penggugat, diberi tanda P-6 ;



7. Foto copy dari foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak bumi Dan bangunan Tahun 2020, diberi tanda P-7 ;
 8. Foto copy dari foto copy Bukti Kwitansi dari Eri Priatna pada Endah Hastuti dan Syarifuddin Nasution, diberi tanda P-8 ;
 9. Foto copy dari foto copy Sertifikat hak Milik No. 8028 atas nama Hj Ani Bin Batong, diberi tanda P-9 ;
 10. Foto copy dari foto copy Surat pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2021, diberi tanda P-10 ;
 11. Foto copy dari foto copy Surat Kuasa Menjual Nomor : 3 Tanggal 16 September 2021, diberi tanda P-11 ;
 12. Sesuai dengan gambar Dokumentasi Pemagaran Objek Tanah a quo yang dilakukan dan dibiayai oleh Penggugat, diberi tanda P-12 ;
 13. Foto copy dari foto copy Surat Pernyataan Tergugat I tertanggal 6 Oktober 2019, diberi tanda P-13 ;
 14. Foto copy dari foto copy Surat Penggugat, Tergugat I dan Syarifuddin Nasution kepada saudara Ery Priatna, diberi tanda P-14 ;
 15. Asli dan foto copy Surat Somasi Penggugat kepada Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V dengan surat Nomor : 002/SS,ADV/SOMASI/T.JKT/II/2024, tertanggal 19 Januari 2024, diberi tanda P-15 ;
 16. Foto copy dari foto copy Surat Kuasa Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V kepada Syarifuddin Nasution, Yang Arif Hakim Nasution, SH dan Endah Hastuti, diberi tanda P-16 ;
 17. Asli dan foto copy Surat Jawaban Somasi Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V atas surat Somasi Penggugat, diberi tanda P-17 ;
 18. Asli dan foto copy Surat pengaduan Dugaan Pelanggaran Kode Etik Advokat, pada Komisi Pengawas DPC Peradi Bekasi, diberi tanda P-18;
 19. Asli dan foto copy Surat tertanggal 10 Mei 2024, Nomor : 05/Komwas-Peradi/U/V/2024, perihal : Undangan Permintaan Klarifikasi tambahan dan saksi-saksi, dari Komisi Pengawas DPC Peradi Bekasi, atas Pengaduan Penggugat terhadap Teradu Syarifuddin Nasution, diberi tanda P-19 ;
 20. Asli dan foto copy Surat tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan Nomor : LP/B/796/V/2024/SPKT.Satreskrim/Polres Metro Bekasi Kota/Polda Metro Jaya, diberi tanda P-20 ;
- Menimbang, bahwa selain bukti surat Penggugat untuk lebih menguatkan dalil-dalil gugatannya juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi sbgai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. ACEP JAENUDIN, di bawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat (Edyson Siregar) karena dia telah membeli tanah milik Evert Parera dan Eduard Stevanus Parera.
 - Bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut terletak di Kp. Rawa Kalong Rt 004/ Rw 005 Kelurahan Aren Jaya Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi Jawa Barat.
 - Bahwa setahu saksi Evert Parera dan Eduard Stevanus dapat tanah/ beli tanah dari sdr Kalim, karena saat itu Evert Parera dan Eduard Stevanus perlu uang maka tanah tersebut dijual oleh Evert Parera dan Eduard Stevanus kepada Penggugat.
 - Bahwa pastinya saksi tidak ingat, yang saksi ingat tanah tersebut dijual kepada Penggugat sekitar 6 tahun yang lalu.
 - Bahwa tanah yang dijual dari sdr Kalim kepada sdr Evert Parera dan Eduard Stevanus sama dengan tanah yang dijual oleh sdr Evert Parera dan Eduard Stevanus kepada Penggugat dan tanah tersebut dulunya berupa tanah sawah.
 - Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga tanah yang dijual oleh sdr Evert Parera dan Eduard Stevanus kepada Penggugat, karena saksi hanya sebagai penghubung saja, mengenai harga jual tanah tersebut dan pembayarannya saksi tidak tahu.
 - Bahwa setahu saksi tanah yang dijual kepada Penggugat tersebut suratnya berupa Girik atas nama sdr Kalim dan saksi pernah melihat surat Giriknya.
 - Bahwa pada waktu itu sdr Evert Parera dan Eduard Stevanus butuh uang sehingga ia menjual tanah kepada Penggugat.
 - Bahwa setahu saksi untuk penjualan tanah tersebut, Akta jual beli antara sdr Kalim dan sdr Evert Parera dan Eduard Stevanus belum selesai, sehingga pada saat sdr Evert Parera dan Eduard Stevanus menjual tanah tersebut kepada Penggugat, transaksinya Penggugat diajak kerumah sdr Kalim, akan tetapi saksi tidak tahu mengenai pembayarannya dan masalah AJB tanah tersebut.
 - Bahwa keluarga sdr Kalim mengetahui pada saat sdr Kalim menjual tanah kepada sdr Evert Parera dan Eduard Stevanus dan saat jual beli tanah tersebut, isteri sdr Kalim yang bernama Ani Bin Batong juga ada.
 - Bahwa Penggugat sempat menguasai tanah tersebut.

Halaman 27 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa awalnya tanah tersebut dibeli oleh ibunya sdr Evert Parera dan Eduard Stevanus yang bernama sdr Endang berupa satu hamparan, lalu tanah tersebut dibagi dua oleh sdr Endang satu hamparan untuk sdr Eduard seluas 485 M2 dan untuk sdr Evert seluas 500 M2, selanjutnya kedua tanah tersebut dijual kembali kepada Penggugat oleh sdr Evert Parera dan Eduard Stevanus.
- Bahwa Saksi tidak tahu, pada saat tanah tersebut dibeli oleh Penggugat, apakah surat penjualan tanah tersebut ada atau tidak.
- Bahwa setelah tanah dibeli oleh Penggugat sempat ada kegiatan, oleh penggugat dibuatkan empang untuk ternah ikan lele dan oleh penggugat dibuatkan gubuk / tempat tinggal sementara untuk orang yang mengurus tanah Penggugat tersebut.
- Bahwa Penggugat sempat menguasai tanah tersebut sekitar 5 (lima) tahun lamanya.
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah seluruhnya milik sdr Kalim.
- Bahwa saksi tahu isteri sdr Kalim ada 2 orang yaitu yang pertama ibu Ani dan yang kedua adalah ibu Gudang tinggal di Rawalumbu dan saksi kenal semua dengan kedua isteri sdr Kalim tersebut.
- Bahwa saat transaksi jual beli tanah tersebut ibu Ani ada dan anak-anak dari sdr Kalim juga tahu.
- Bahwa Saksi tidak pernah tahu dan melihat mengenai surat bukti T-8 tersebut.

2. JEFRI RIMO, di bawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa yang Saksi ketahui sehubungan dengan perkara ini yaitu bahwa waktu itu ada masalah pembayaran uang yang belum dibayarkan oleh sdr Kalim kepada sdr Edyson Siregar (Penggugat) dan akhirnya pembayaran tersebut dibayar oleh sdr Kalim dengan tanah.
- Bahwa saat itu sdr Kalim ada pekerjaan membangun rumahnya dan sdr Edyson (Penggugat) yang mengerjakan proyek pembangunan rumah tersebut untuk pengerjaan gypsum dan asesoris rumah, karena saat itu sdr Kalim tidak punya uang cukup, maka ditawarkan kepada Penggugat untuk dibayar dengan tanah.
- Bahwa letak tanah tersebut yaitu di Kp. Rawa Kalong Rt 004/ Rw 005 Kelurahan Aren Jaya Kecamatan Bekasi Timur.

Halaman 28 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



- Bahwa setahu Saksi tanah sdr Kalim tersebut dilengkapi hanya berupa dokumen yang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah milik sdr Kalim, jadi bukan berupa sertifikat tanah.
- Bahwa yang saksi tahu, tanah sdr Kalim dulunya berbentuk kebun, yang ditanami kangkung dan saksi terakhir melihat tanah tersebut pada saat Penggugat membuat kolam untuk ternak ikan lele dan ada bangunan berupa pondok untuk anak buahnya untuk mengawasi kolam ikan lelenya.
- Bahwa disebelah tanah yang sudah diberikan oleh sdr Kalim kepada Penggugat ada tanah yang sudah dibeli oleh Evert Parera dan Eduard Stevanus Parera yaitu ada satu bidang yang luasnya sekitar 1200 M2.
- Bahwa saksi tahu mengenai tanah Evert Parera dan Eduard Stevanus Parera yang dibeli oleh Penggugat ada 2 bidang.
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut pembayarannya belum lunas, sudah dibayar sebagian;
- Bahwa Saksi tidak tahu sekarang siapa yang menguasai tanah tersebut.
- Bahwa sebelumnya saksi memang sudah kenal baik dengan sdr Kalim, awalnya saksi sebagai seorang developer ada membangun rumah dan saksi minta tolong kepada sdr Edyson (Penggugat) selaku pemborong untuk mengerjakan gypsum/plafon dirumah yang saksi bangun tersebut dan pada saat itu sdr Kalim melihat pekerjaan Penggugat, akhirnya dia minta tolong kepada Penggugat agar ia bisa mengerjakan plafon dirumah sdr Kalim yang sedang dibangun dengan perjanjian bahwa pembayarannya akan diganti dengan tanah milik sdr Kalim, awalnya sdr Kalim mau pinjam rumah saksi yang sedang dibangun tersebut untuk pembayaran pekerjaan gypsum/plafon rumah sdr Kalim, tapi akhirnya tidak jadi dan tetap dibayar dengan tanah milik sdr Kalim.
- Bahwa Saksi hanya ingat, kira-kira tahunan Penggugat beternak ikan lele diatas tanah tersebut.
- Bahwa Setahu saksi luas tanah yang disengketakan dalam perkara ini yaitu sekitar 1200 M2, yaitu dari pembayaran borongan pekerjaan plafon oleh Penggugat dan 2 bidang lagi dibeli oleh Penggugat dari sdr Evert Parera dan sdr Eduard Stevanus Parera.
- Bahwa Saksi kenal dengan isteri dari sdr Kalim yaitu sdr Ani dan sdr Gudang, tapi sebelum sdr Kalim beristeri dengan sdr Ani, ia pernah menikah dengan orang lain, tapi saksi tidak tahu namanya dan tidak kenal dengan orangnya.
- Bahwa Saksi tdak tahu menahu mengenai keluarga Penggugat.

Halaman 29 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Setahu saksi usaha Penggugat yaitu sebagai pemborong spesialis plafon.
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai bukti T-13 dan T-7 tersebut.
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa jumlah nominal yang harus dibayar oleh sdr Kalim kepada Penggugat dari pengerjaan plafon rumah tersebut, yang saksi tahu bahwa pekerjaan plafon yang dilakukan oleh Penggugat dibayar oleh sdr Kalim dengan tanah.

3. PORADA, di bawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena sama-sama sebagai orang Medan.
- Bahwa yang saksi tahu pekerjaan Penggugat yaitu pasang plafon gypsum.
- Bahwa berkas-berkas dari Penggugat tersebut saksi urus, pada waktu itu saksi telepon Penggugat (sdr Edyson) dan kami berdua bertemu di sebuah warteg di Kp. Cerewet, Penggugat bercerita kepada saksi katanya ia punya tanah di Rawa Kalong dapatnya dari almarhum sdr Kalim.
- Bahwa pada waktu itu Edyson cerita kepada saksi bahwa ia dapat tanah dari sdr Kalim, karena Edyson sudah mengerjakan plafon rumah sdr Kalim dan rumah adiknya yang bernama sdr Gani, jadi pekerjaan yang dilakukan oleh sdr Edyson dibayar dengan tanah oleh sdr Kalim.
- Bahwa menurut cerita Edyson kepada saksi bahwa luas tanah yang diberikan sdr Kalim kepada Edyson kurang lebih sekitar 700-800 M2 dan atas pemberian tanah tersebut saksi disuruh oleh Edyson untuk mengurus surat pajak tanahnya ke Kelurahan Aren Jaya, akan tetapi tidak berhasil.
- Bahwa Saksi tidak tahu secara pasti berkas apa saja yang saksi bawa saat itu, karena sudah berbentuk satu bundel, yang saksi ingat ada AJB, tapi AJB antara siapa dengan siapa saksi juga tidak tahu.
- Bahwa saksi pernah melihat obyek tanah yang diberikan sdr Kalim kepada sdr Edyson.
- Bahwa Saksi tidak tahu sekarang siapa yang menguasai tanah tersebut, setahu saksi waktu itu ada adik ipar Edyson yang menjaga dilokasi tanah tersebut.
- Bahwa sekitar kurang lebih 2 (dua) bulan lamanya saksi mengurus pajak tanah tersebut, akan tetapi tidak berhasil, akhirnya saksi minta tolong dengan teman saksi yaitu pengacara yang bernama Sjarifuddin.

Halaman 30 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi bilang kepada sdr Edyson biar saksi saja yang menemui pengacara Sjarifuddin, sedangkan sdr Edyson saat itu tidak bertemu dengan sdr Sjarifuddin, setelah saksi izin kepada sdr Edyson, lalu berkas saksi serahkan kepada sdr Sjarifuddin didepan warung dekat kantor pos
 - Bahwa Saksi memberikan dokumen tersebut kepada sdr Sjarifuddin sekira bulan September/Oktobre tahun 2018, setelah dokumen saksi berikan kepada sdr Sjarifuddin, lalu saksi bawa sdr Edyson ke kantor Sjarifuddin di Rusunawa, saksi waktu itu sempat minta dibuatkan Surat Kuasanya kepada sdr Sjarifuddin, tapi mengenai hal tersebut selanjutnya saksi tidak tahu.
 - Mengenai surat-surat yang diurus oleh Sjarifuddin saksi belum tahu hasilnya, akan tetapi menurut informasinya bahwa PBB dan Sertifikat tanah tersebut sudah diurus.
 - Bahwa Saksi tahu mengenai bukti P-4 dan P-5 dan bukti tersebut merupakan bagian dari dokumen yang diberikan kepada sdr Sjarifuddin.
 - Bahwa Saksi pernah dipanggil oleh pihak Kepolisian terkait dengan perkara penipuan uang yang dilaporkan oleh sdr Edyson.
 - Bahwa saksi tidak pernah melihat membaca bukti P-4 dan bukti P-5, saya hanya melihat ada tanda tangan Rt saja.
 - Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti T-36.
 - Bahwa karena surat-suratnya ditolak setahu saksi pajak tanah tersebut tidak pernah dibayarkan, SPPTnya atas nama siapa saksi juga tidak tahu, karena belum ada yang diurus.
 - Bahwa setahu saksi sdr Edyson tidak pernah tinggal di tanah tersebut dan tidak punya KTP disana karena ia bukan warga disana.
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Evert Parera dan Eduard Parera ;
Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Para pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing ;
Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat I mengajukan bukti surat yang telah bermaterai secukupnya sebagai berikut :
1. Asli dan foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Hj Ani Bin Batong yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan & catatan Sipil Pemerintah Kabupaten Bekasi, diberi tanda T.I-1 ;
 2. Asli dan foto copy Kartu Keluarga (KK) No : 3216050807120009 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan & Catatan Sipil Pemerintah Kabupaten Bekasi tertanggal 3 November 2017, diberi tanda T.I-2;
 3. Asli dan foto copy Akta Lahir Hj. Ani Bin Batong (Tergugat I), diberi tanda T.I-3 ;

Halaman 31 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



4. Foto copy dari foto copy Salinan Kutipan Akta Perkawinan yang dikeluarkan Kantor Urusan Agama (KUA) Tambun Utara, Bekasi Nomor : 794/63/X/2010 tertanggal 8 November 1981, diberi tanda T.I-4 ;
5. Asli dan foto copy Surat Tanda penerimaan Laporan Kehilangan barang/surat Nomor : 8/3339/KHL/VII/2024/Polsek Tambun Selatan, diberi tanda T.I-5 ;
6. Asli dan foto copy Surat Keterangan Kematian No : PM.06.02/18/DS.KS/2024 tertanggal 24 Januari 2024, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan & Catatan Sipil Pemerintah kabupaten Bekasi, diberi tanda T.I-6 ;
7. Asli dan foto copy Surat Pernyataan Waris Alm Abdul Kalim yang telah ditanda tangani oleh kepala Desa Karang Satria & Camat Tambun Utara dan tercatat dalam Register No : 593/12/II/2024 tertanggal 29 Januari 2024, diberi tanda T.I-7;
8. Foto copy dari foto copy Daftar keterangan Obyek untuk Ketetapan IPEDA Sektor Pedesaan & Sektor Perkotaan No : 114/314 atas nama Hj. Ani Bin batong (Tergugat I) yang dikeluarkan tertanggal 5 Juni 1985, diberi tanda T.I-8 ;
9. Foto copy dari foto copy Surat Penguasaan fisik, yang ditanda tangani oleh Kelurahan, diberi tanda T.I-9 ;
10. Foto copy dari foto copy Pengumuman data fisik dan data Yuridis dari BPN Kota Bekasi, diberi tanda T.I-10 ;
11. Asli dan foto copy Sertifikat hak Milik No. 8028 atas nama Hj. Ani Bin Batong, yang dikeluarkan oleh Badan pertanahan Nasional (BPN), pada tanggal 02 Maret 2020, diberi tanda T.I-11 ;
12. Asli dan foto copy Surat pemberitahuan Pajak terhutang (SPPT) atas nama Hj. Ani Bin batong yang sudah lunas tahun 2024 yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah, diberi tanda T.I-12 ;
13. Asli dan foto copy Surat Kuasa Pengakuan Penggugat sebagai Pengacara & Penasihat Hukum untuk mengurus SPPT dan surat-surat tanah, diberi tanda T.I-13 ;
14. Asli dan foto copy Surat Pernyataan Kesepakatan Pembatalan Akta perjanjian Pengikatan Jual Beli serta Kuasa Jual antara Penggugat & Tergugat 1 tertanggal 8 Februari 2023, diberi tanda T.I-14 ;
15. Foto copy dari foto copy Surat Pernyataan dan Pengakuan dari Penggugat bahwa tidak pernah membayar sepeserpun atas pembelian tanah baik ke Tergugat I maupun ke ahli waris lainnya, diberi tanda T.I-15

Halaman 32 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



16. Sesuai Print out foto saat penggugat membuat dan menandatangani Surat Pengakuan bahwa Penggugat tidak pernah membayar kepada Tergugat I dan ahli waris lainnya, diberi tanda T.I-16 ;
17. Asli dan foto copy Akte Salinan No.12 tentang Pernyataan Pembatalan yang dikeluarkan oleh Notaris Woedjoed Wiradi, SH.M.Kn. pada tanggal 24 Februari 2023, diberi tanda T.I-17 ;
18. Asli dan foto copy Surat tanda Penerimaan Laporan Nomor : STTLP/B/2247/IV/2024/S/PKT/POLDA METRO JAYA di Polda Metro Jaya, diberi tanda T.I-18 ;
19. Asli dan foto copy Surat panggilan Permintaan Keterangan di Polres Metro Bekasi Kota tanggal 14 Mei 2024, diberi tanda T.I-19 ;
20. Asli dan foto copy Surat pernyataan Kesaksian Pemagaran Tanah, pada tanggal 29 Desember 2021 dari warga setempat, diberi tanda T.I-20;
21. Asli dan foto copy Laporan Polisi Nomor LP/B/2154/VII/2024/SPKT/Polres Metro Bekasi/Polda Metro Jaya, diberi tanda T.I-21;
22. Asli dan foto copy Surat Pernyataan/Keterangan saksi Pembatalan saksi Abdul Somad sebagai Ketua RT 004/Rw 005 Kelurahan Aren Jaya pada tanggal 14 Juni 2019, diberi tanda T.I-22 ;
23. Asli dan foto copy Surat Pernyataan/Keterangan saksi dan pembatalan saksi Sarman sebagai Ketua RW 005, Kelurahan Aren Jaya pada tanggal 14 Juni 2019, diberi tanda T.I-23 ;
24. Asli dan foto copy Surat Kesepakatan Pernyataan Pembatalan Akte antara Penggugat dan Tergugat I, tertanggal 08 Februari 2023, diberi tanda T.I-24 ;
25. Asli dan foto copy Surat Pernyataan Kesaksian dari Abdul Gani Bin Lain terkait Akte Jual Beli pada tahun 2018 yang disaksikan oleh Tergugat I dan ahli waris, diberi tanda T.I-25 ;
26. Asli dan foto copy Surat Pernyataan Kesaksian Pemagaran Tanah, pada tanggal 29 Desember 2021 dari warga setempat, diberi tanda T.I-26 ;
27. Asli dan foto copy 1 bundle kwitansi sebagai bukti pembayaran 7 penyelesaian bangunan pada tahun 2021, diberi tanda T.I-27 ;
28. Asli dan foto copy Kwitansi Pembayaran Jasa Advokat, diberi tanda T.I-28 ;
29. Asli dan foto copy SPPT atas nama Kalim Bin lain, yang dibatalkan dan ditarik oleh Lurah Aren Jaya, diberi tanda T.I-29 ;
30. Asli dan foto copy Hitungan Tunggakan Pajak dari 2015-2019 atas nama Kalim Bin Lain, diberi tanda T.I-30;

Halaman 33 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



31. Foto copy dari foto copy Pembayaran PBB Per obyek Pajak dari tahun 2019-2023 atas nama Hj. Ani Bin Batong, diberi tanda T.I-31;
32. Asli dan foto copy Pembatalan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Januari 2024 yang ditanda tangani oleh seluruh ahli waris, diberi tanda T.I-32;
33. Foto copy dari foto copy Sertifikat hak Milik atas nama Sayrifuddin Nasution, SH seluas 1338 M2 yang berada di Jalan Under Pass No. 53 Kelurahan Duren Jaya Kec. Bekasi Timur Kota Bekasi, diberi tanda T.I-33;
34. Asli dan foto copy Surat pembatalan RW Mengetahui dan Menyaksikan tentang Draf Akte Jual Beli milik Stevanus Parera dan Eduard Parera, diberi tanda T.I-34;
35. Asli dan foto copy Tanda Terima Sertifikat, yang ditanda tangani oleh Eri Priatna, diberi tanda T.I-35;
36. Foto copy dari foto copy AJB (Akte Jual Beli) yang belum disahkan oleh PPAT, atas objek tanah Persil 49 D dan Persil 31, diberi tanda T.I-36;
37. Asli dan foto copy SP2HP, diberi tanda T.I-37;
38. Asli dan foto copy Pembatalan dan Pencabutan Akta Jual Beli tahun 2003 yang belum disahkan PPAT, diberi tanda T.I-38;
39. Asli dan foto copy Surat Pernyataan Pembatalan untuk Pengurusan Tanah, diberi tanda T.I-39;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Tergugat I untuk lebih menguatkan dalil-dalil gugatannya juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi sebagai berikut :

1. SARMAN, di bawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan sdr Kalim dan ibu Ani, ibu Ani dan anak-anaknya yang bernama Etifah, Jefri, Hamid dan Mekar adalah ahli waris dari almarhum Kalim.
- Bahwa yang ingin saksi terangkan sehubungan dengan perkara ini yaitu bahwa tidak benar untuk AJB tanah sengketa tersebut dibuat di rumah saksi, waktu itu memang sdr Edyson pernah datang ke rumah saksi sehubungan saksi sebagai Ketua RW setempat, ia membawa AJB yang ditanda tangani, saat itu saksi tolak, kemudian 2 minggu berikutnya sdr Edyson datang lagi ke rumah saksi dengan membawa AJB yang sudah ditanda tangani kedua belah pihak antara sdr Edyson dengan ahli waris almarhum sdr Kalim.
- Bahwa AJB yang sudah ditanda tangani kedua belah pihak tersebut, saksi tanda tangani juga.



- Bahwa mengenai hal tanda tangan kedua belah pihak benar atau tidak, saksi tidak tahu, yang jelas karena kedua belah pihak sudah tanda tangan, lalu AJB tersebut saksi tanda tangani.
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti T-22 tersebut dan menanda tangannya dirumah saksi.
- Bahwa saksi hadir saat dilakukan pemeriksaan setempat.
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang melakukan pemagaran dilokasi tanah tersebut, karena saat pemagaran saksi tidak tahu/tidak ada.
- Bahwa sebelumnya saksi tidak kenal dengan sdr Edyson, saksi tahu dengan sdr Edyson saat ia datang kerumah saksi dan saksi tidak tahu ia tinggal dimana.
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Ketua RW dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2020.
- Bahwa saksi tahu kalau alm Kalim punya tanah di Rawa Kalong, setelah sdr Kalim meninggal dunia maka tanah tersebut jatuh ketangan ahli warisnya.
- Bahwa mengenai tanah yang dijual oleh sdr Kalim kepada sdr Endang saya tidak tahu menahu.
- Bahwa saksi pernah membuat surat pembatalan kesaksian, karena awalnya AJB yang diajukan kepada saksi pada tahun 2018 diajukan atas nama Edyson, lalu pada tahun 2019 AJB tersebut diajukan lagi oleh ibu Ani (Tergugat I), oleh karena itu tidak mungkin tanah tersebut ada 2 AJB, makanya saksi buat surat pernyataan pembatalan kesaksian sebelumnya, agar diurus dulu mana yang benar AJB nya agar tidak ada AJB ganda

2. RIMIN, di bawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi tahu mengenai tanah yang disengketakan oleh sdr Edyson tersebut yaitu terletak di Aren jaya.
- Bahwa Saksi dulunya pernah menggarap tanah tersebut yaitu dari tahun 2010 sampai dengan sekarang, tanah tersebut saksi tanami pohon kangkung.
- Bahwa Saksi menggarap tanah tersebut atas seijin dari ibu Ani.
- Bahwa pada saat dilakukan pemeriksaan setempat saksi ada dilokasi tersebut;
- Bahwa yang membuat pagar disekeliling tanah tersebut adalah ibu Ani dan sdr Sjarifuddin.

Halaman 35 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat (sdr Edyson).
- Bahwa Saksi tidak tahu ada masalah apa antara Penggugat dan Tergugat I (Ibu Ani).
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membayar pajak tanah tersebut.
- Bahwa yang saksi dengar bahwa tanah tersebut sudah bersertifikat atas nama Ibu Ani.
- Bahwa Saksi tidak pernah dengar kalau tanah tersebut pernah dijual.
- Bahwa luas tanah yang saksi garap yaitu kurang lebih sekitar 2000 M2.
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan sdr Evert Parera dan sdr Eduard Parera.
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau Penggugat pernah menepati tanah sengketa tersebut.

3. SYARIFUDIN, S.H. , di bawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan sdr Porada, karena sdr Porada yang mengenalkan saya dengan sdr Edyson (Penggugat) dan akhirnya saya dilaporkan oleh sdr Edyson terkait saya dibidang menghalang-halangi pemagaran tanah sengketa.
- Bahwa saksi kenal dengan ahli waris almarhum Kalim.
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Evert Parera maupun sdr Eduard Parera
- Bahwa saksi pernah menerima Kuasa dari sdr Edyson sehubungan untuk mengurus pajak tanah dan AJB, waktu itu saksi diberikan Surat Girik Tanah atas nama Kalim dan Akta Jual Beli yang belum ditanda tangani para pihak, lalu surat-surat tersebut saksi urus ke Kelurahan dan keluar SPPT nya atas nama Kalim pada tanggal 25 Mei 2019.
- Bahwa saksi pernah melihat surat bukti T-30 tersebut karena saksi sendiri yang membayarnya, awalnya memakai uang saksi, lalu diganti oleh ahli waris sdr Kalim.
- Bahwa selanjutnya saksi menemui ibu Ani, karena menurut keterangan dari sdr Edyson, bahwa ia sudah membayar tanah tersebut, setelah SPPT tanah tersebut keluar, lalu saksi diberi 3 surat Girik oleh ibu Ani dan dimintai tolong untuk mengurus ke 3 surat Girik tersebut, dari kepengurusan surat Girik tersebut akhirnya saksi diminta oleh sdr Rambang agar sertifikat yang berhubungan dengan tanah tersebut yang sudah keluar dibatalkan terlebih dulu, akhirnya sertifikat tersebut dibatalkan pada tanggal 14 Juni 2019, sedangkan AJB nya dibuat tahun

Halaman 36 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



2018 belum ditanda tangani oleh ahli waris, setelah ada Akte pembatalan sdr Edyson marah.

- Bahwa waktu itu saksi tanya lagi ke sdr Edyson tentang kwitansi pembelian tanah antara sdr Edyson dengan ibu Ani atau ahli waris, sdr Edyson bilang kalau kwitansi pembayaran tanah tersebut sudah hilang karena kebanjiran dan akhirnya tanah tersebut saya pagar.
- Bahwa saksi mengenai bukti T-27;
- Bahwa saksi mengetahui bukti T-16 tersebut memperlihatkan bahwa saksi, sdr Edyson dan ibu Ani sepakat untuk dibatalkan, yang motret saat itu adalah Jefri (Tergugat IV) anak dari ibu Ani.
- Bahwa bukti T-36 pernah diajukan untuk pembuatan SPPT;
- Bahwa bukti P-6 saksi tidak pernah lihat;
- Bahwa awalnya luas tanah 1800 M2 lalu diurus dan keluar SPPT nya, selanjutnya saksi bertemu dengan sdr Rambang dan diberitahu bahwa tanah tersebut luasnya sekitar 2200 M2, akhirnya pada tahun 2019 AJB dibatalkan karena ada permintaan dari Lurah dan sdr Rambang, sehingga kalau ada pembelinya harus dibuatkan AJB yang baru.
- Bahwa Saksi tidak membuat kesepakatan mengenai hal tersebut.
- Bahwa sejak bulan Maret 2019 saksi pernah menjadi Kuasa dari sdr Edyson dan pada tanggal 12 Februari 2023 sdr Edyson dengan saksi melakukan pemutusan surat Kuasa dengan alasan karena sdr Edyson bertindak tidak jujur mengenai soal luas tanah yang disengketakan tersebut.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan bukti surat yang telah bermaterai secukupnya sebagai berikut :

1. Foto copy dari foto copy Draf Akta Jual Beli dibawah tangan antara Turut Tergugat I dengan Kalim La'in atas sebidang tanah dengan luas 500 M2 (lima ratus meter persegi), diberi tanda T.TI-1 ;
2. Foto copy dari foto copy Surat Pernyataan Turut Tergugat I, yang menerangkan bahwa bidang tanah yang dibeli dari Kalim La'in telah dijual kepada Edyson Siregar, diberi tanda T.TI-2 ;
3. Foto copy dari foto copy Draf Akta Jual Beli dan/atau Jual Beli dibawah tangan antara Turut Tergugat II dengan Kalim La'in atas sebidang tanah dengan luas 485 M2 (empat ratus delapan puluh lima meter persegi), diberi tanda T.TII-1 ;



4. Foto copy dari foto copy Surat Pernyataan Turut Tergugat II, yang menerangkan bahwa bidang tanah yang dibeli dari Kalim La'in telah dijual kepada Edyson Siregar, diberi tanda T.II-2

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah pula mengadakan sidang Pemeriksaan Setempat pada tanggal 30 Juli 2024;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya hasil pemeriksaan Sidang Pemeriksaan Setempat yang termuat di Berita Acara persidangan dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini ;

Menimbang, bahwa acara selanjutnya adalah kesimpulan, di mana para pihak masing-masing telah mengajukan kesimpulan secara tertulis pada tanggal 20 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan sudah tidak ada lagi yang akan diajukan, dan mohon dijatuhkan putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan Penggugat ada tuntutan provisi, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan tuntutan provisi tersebut ;

Menimbang, bahwa tuntutan provisi Penggugat pada pokoknya adalah memohon kepada Majelis Hakim untuk Menjatuhkan Sita Jaminan (*Conservatoir beslag*) atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 8028, Kelurahan Arenjaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat. NIB. 10.26.03.03.16142. Luas 5.204 m² (lima ribu dua ratus empat meter persegi);

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil tuntutan provisi tersebut, Penggugat tidak mengajukan alat bukti apapun, baik berupa saksi maupun surat selain daripada itu Majelis berpendapat bahwa tidak ada hal-hal yang mendesak yang memerlukan tindakan, oleh karena itu tuntutan provisional dari Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI

Halaman 38 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



DALAM EKSEPSI :

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

1. Gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur (Obscur Libel)
2. Gugatan Kurang pihak'
3. Gugatan Penggugat salah alamat;
4. Gugatan tidak memenuhi pasal 1365 KUHPerdata;
5. Posita dan Petitum Gugatan berbeda;

Menimbang, bahwa atas eksepsi/tangkisan dari Tergugat I tersebut diatas, Penggugat telah menyangkal dan menolak seluruh dalil dalam Eksepsi Tergugat I seluruhnya.

Menimbang, bahwa selanjutnya atas eksepsi tersebut sesuai dengan pasal 136 HIR sebelum mempertimbangkan pokok perkara, maka majelis hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah keberatan dari Kuasa Tergugat I merupakan processuelle exeptie sehingga harus dipertimbangkan Dalam Eksepsi ataukah materielle exeptie yang nantinya akan dipertimbangkan bersama-sama Dalam Pokok Perkara.

Menimbang bahwa menurut hukum acara perdata yang dimaksud dengan processuelle exeptie terdiri atas :

1. eksepsi tentang tidak berkuasanya hakim memeriksa perkara.
2. eksepsi bahwa perkara telah diputus (nebis in idem)
3. eksepsi bahwa pihak penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai penggugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas dan dengan melihat keseluruhan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, maka Majelis Hakim berpendapat bukanlah sebagai processuelle exeptie akan tetapi sudah menyangkut materi pokok perkara, sehingga oleh karena itu seluruh eksepsi dari Terbantah tersebut haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya, mendalilkan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah Bekas Milik Adat Persil/Blok Nomor : 1, Kelas III, Kohir Nomor : C, 114, dahulu tercatat atas nama Kalim Bin Laen yang terletak di Kp Rawa Kalong, Rt.004/Rw.005. Kelurahan Aren Jaya. Kecamatan Bekasi Timur. Kota Bekasi. Provinsi Jawa Barat;

Halaman 39 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa luas bidang tanah hak milik Penggugat tersebut lebih kurang seluas 2200 m² (dua ribu dua ratus meter persegi), **dahulu dengan batas-batas sebagai berikut:**
 - Sebelah Utara : Tanah Pecahannya
 - Sebelah Timur : Saluran Air
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak H. Pias Santia
 - Sebelah Barat : Tanah Milik Safiudin dan Tanah Pecahannya
- Bahwa luas tanah 2200 m² (dua ribu dua ratus meter persegi) tersebut pada mulanya Penggugat dapatkan sebahagian langsung dari Al'marhum Kalim Bin Laen, sebahagian dari seseorang yang bernama EVERT PARERA (Turut Tergugat I) dan sebahagian lagi didapatkan dari seseorang yang bernama EDWAR STEVANUS PARERA (Turut Tergugat II).
- Bahwa dari EVERT PARERA (Turut Tergugat I), Penggugat dapatkan lebih kurang seluas 500 m² (empat ratus delapan puluh lima meter persegi), dari EDWAR STEVANUS PARERA (Turut Tergugat II). Penggugat dapatkan lebih kurang seluas 485 m² (lima ratus meter persegi) dan sisanya seluas kurang lebih 1.215 m² (seribu dua ratus lima belas meter persegi) didapatkan langsung dari Al'marhum Kalim Bin Laen.
- Bahwa seluas kurang lebih 1.215 m² (seribu dua ratus lima belas meter persegi) yang didapatkan langsung dari Al'marhum Kalim Bin Laen tersebut sebagai ganti pembayaran utang Al'marhum semasa hidupnya pada Penggugat, hal tersebut dahulu diakui dan disetujui Tergugat I yakni Hj Ani Binti Batong (istri Almarhum) sekitar tahun 2009.
- Bahwa sedangkan seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) yang Penggugat dapatkan dari Evert Parera (Turut Tergugat I) dan seluas 485 m² (empat ratus delapan puluh lima meter persegi) dan dari Edwar Stevanus Parera (Turut Tergugat II) melalui proses jual beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, yakni pada tahun 2011.
- Bahwa tanah seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) yang didapatkan Penggugat dari Turut Tergugat I dan seluas 485 m² (empat ratus delapan puluh lima meter persegi) didapatkan Penggugat dari Turut Tergugat II, yang mana tanah bidang tanah tersebut didapatkan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dari jual beli dengan Al'marhum Kalim Bin Laen

Halaman 40 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



diwaktu hidupnya. Yakni sekitar tahun 2003, hal tersebut juga diketahui dan disetujui oleh istrinya almarhum Kalim Bin Laen (Tergugat I).¹

- Bhowa menurut keterangan Turut Terugat I dan Turut Tergugat II, bidang tanah yang dibelinya dari Al'marhum Kalim Bin Laen ditandatangani diatas buku Akta Jual Beli (AJB). Namun, baru hanya ditandatangani oleh Pembeli (Turut Tergugat I dan II), Penjual (almarhum Kalim Bin Laen), Istri penjual (Tergugat I) dan disaksikan oleh Ketua RW setempat. Oleh karena pada saat itu, Turut Tergugat I dan II belum mempunyai cukup biaya untuk pembayaran pajak dan biaya saksi yang timbul akibat jual beli tersebut;
- Bahwa kemudian, bidang tanah yang Penggugat beli dari Turut Tegugat I dan II tersebut juga baru hanya sebatas jual beli dibawah tangan dengan bukti kwitansi sedangkan yang diperoleh dari Al'marhum Kalim Bin Laen tidak dibuatkan kwitansi namun telah disetujui secara bersama-sama antara Penggugat, Al'marhum Kalim Bin Laen dan dengan persetujuan Tergugat I yang merupakan istri Almarhum;
- Bahwa sikitar tahun 2018, Penggugat dan istri Al'marhum Kalim Bin Laen (Tergugat I) dengan sepengetahuan dan persetujuan anak-anaknya (Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) bersepakat membuat Akta Jual Beli atas keseluruhan bidang tanah yang Penggugat dapatkan dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II beserta bidang tanah pembayaran utang Al'marhum Kalim Bin Laen dalam sebuah Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Woerdjoed Wiradi, S.H., M.Kn (Turut Tergugat III).
- Bahwa tujuan pembuatan Akta Jual Beli tersebut sebagai bukti itikad baik serta pengakuan keluarga Al'marhum Kalim Bin Laen (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) bahwa atas sebagian tanah Bekas Milik Adat Persil/Blok Nomor : 1, Kelas III, Kohir Nomor : C, 114 lebih kurang seluas 2200 m² (dua ribu dua ratus meter persegi) adalah hak milik Penggugat;
- Bahwa Akta Jual Beli dibuat dan telah ditandatangani oleh Penggugat, Istri Almarhum Kalim Bin Laen (Tergugat I) beserta anak-anaknya (Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V), juga disaksikan dan dibubuhkan tandatangan oleh ketua Rt dan ketua Rw setempat.
- Bahwa sehubungan dengan kondisi keuangan Penggugat pada saat itu sangat sulit, Akta Jual Beli tersebut belum ditandatangani oleh Lurah (Turut Tergugat V) dan Sekretaris Lurah Aren Jaya sebagai saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Woerdjoed Wiradi, S.H., M.Kn.

Halaman 41 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



(Turut Tergugat IV) dan adanya persolan administrasi yang kurang dipahami oleh Penggugat yang notabena masyarakat awam

- Bahwa kemudian, terbitlah sertifikat Hak Milik atas bidang tanah tersebut dengan Nama Pemegang Hak Milik Istri Al'marhum Kalim Bin Laen (Hj Ani Binti Batong/Tergugat I) dengan Nomor : 8028, Kelurahan Arenjaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat. NIB. 10.26.03.03.16142. Luas 5.204 m² (lima ribu dua ratus empat meter persegi). Penggugat kaget atas terbitnya sertifikat tersebut. Sebab, di awal disepakati nama di sertifikat adalah nama Penggugat. Namun, setelah Penggugat complain. Kuasa Hukum Penggugat menjelaskan hal tersebut dilakukan untuk mempermudah administrasi dan akan dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli secara keseluruhan dan Surat Kuasa Menjual dari Tergugat I kepada Penggugat.
- Bahwa setelah itu, kemudian SPPT PBB juga dirubah yang semula nama Kalim Laen menjadi Hj Ani Binti Batong (Tergugat I).
- Bahwa sebelum dan selama kepengurusan sertifikat a qou, Penggugatlah yang menduduki tanah a qou atau bertempat tinggal di atas objek tanah a qou, yakni mulai tahun 2010 sampai tahun 2023, dan kemudian pada bulan April Tahun 2023 Penggugat diminta oleh Tergugat I untuk mengosongkan objek tanah tersebut sehubungan dengan adanya pembeli yang akan mensurvei objek tanah a qou. Dan Tergugat I menjanjikan dalam waktu seminggu tanah tersebut akan dibayar oleh pembeli dan hak penggugat akan diberikan.
- Bahwa ternyata setelah Penggugat keluar dari objek tanah a qou, Tergugat I mengunci pintu pagar yang merupakan akses masuk ke objek tanah tersebut, sehingga Penggugat tidak bisa masuk lagi ke lokasi tanah.
- Bahwa kemudian, setelah Penggugat tidak lagi bisa masuk ke objek tanah a qou, Para Tergugat tidak lagi mengakui kepemilikan Penggugat atas sebahagian bidang tanah seluas +- 2200 M2 (lebih kurang dua ribu dua ratus meter persegi) yang tercatat dalam Sertipikat Nomor: 8028, Kelurahan Arenjaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat asal tanah Bekas Milik Adat Persil/Blok Nomor : 1, Kelas III, Kohir Nomor : C, 114, dahulu tercatat atas nama Kalim Bin Laen yang terletak di Kp Rawa Kalong, Rt.004/Rw.005. Kelurahan Aren Jaya. Kecamatan Bekasi Timur. Kota Bekasi. Provinsi Jawa Barat;
- Bawa Penggugat sudah beberapa kali mencoba menegur Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V. Baik melalui lisan

Halaman 42 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



dengan cara mendatangi kerumah Para Tergugat. Dan juga melalui teguran (Somasi) surat bertanggal 19 Januari 2024 dan Somasi terakhir surat bertanggal 26 Januari 2024, yang pada pokoknya hak-hak Penggugat agar diberikan. Namun, para Tergugat mengabaikannya, bahkan saat ini Sjaripuddin Nasution, S.H., dan Endah Hastuti, S.H. yang awalnya kuasa hukum Penggugat sekarang sudah menjadi Kuasa Hukum Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V.

- Bahwa pemutusan kesepakatan secara sepihak yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dengan Penggugat Termasuk Perbuatan melawan hukum.
- Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, yang memutuskan kesepakatan dengan penggugat secara sepihak serta tidak lagi mengakui kepemilikan Penggugat atas sebahagian bidang tanah yang ada/tercatat pada Sertipikat Nomor: 8028, Kelurahan Arenjaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat jelas membawa kerugian yang cukup besar terhadap Penggugat baik kerugian materil maupun kerugian immateril.

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengemukakan dalil-dalil jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat karena mengada-ada dan sangat tidak beralasan terbitnya sertipikat Nomor 8028 Kel. Aren Jaya, karena secara hukum tanah milik Tergugat I yang telah disertipikatkan tersebut sah, karena tidak mungkin Pihak Para Turut Tergugat atau intansi yang berwenang lainnya menerbitkan sertipikat hak milik nomor 8028 tanpa memiliki dasar hak dan hukum yang jelas;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah mengemukakan dalil-dalil jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa benar Turut Tergugat I pernah membeli bidang tanah pada Kalim Lain seluas 500 M2 (lima ratus meter persegi) Persil Nomor. S.31 Blok 028 Kahir Nomor C.114/314, terletak di Kelurahan Aren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi Jawa Barat.
- Bahwa bidang bidang tanah tersebut telah Turut Tergugat I Bayar lunas kepada Kalim Lain sebesar Rp. 41.000.000., (empat puluh satu juta



rupiah) dan hal tersebut diketahui dan disetujui oleh Tergugat I selaku Istrinya .

- Bahwa jual beli dituangkan dalam Buku Akta Jual Beli dan telah ditandatangani oleh kedua belah pihak (antara Turut Tergugat I dan Kalim Lain) dan telah mendapatkan persetujuan dari Tergugat I selaku istri Kalim Lain. (di bubuhkan tandatangan oleh Tergugat I).
- Bahwa saat itu, jual beli dilakukan baru sebatas jual beli dibawah tangan, belum disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dikarenakan pada saat itu Turut Tergugat I belum mempunyai cukup biaya untuk biaya saksi, pajak dan lain-lain.
- Bahwa benar bidang tanah a qou telah Turut Tergugat I Jual pada Penggugat, dan telah dibayar lunas kepada Turut Tergugat I, dan segala dokumen telah Turut Tergugat I serahkan pada Penggugat.
- Bahwa jual beli dilakukan dibawah tangan, dan telah disetujui oleh Turut Tergugat I dan Penggugat, dan segala biaya-biaya yang timbul dikemudian hari merupakan tanggung jawab Penggugat.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah mengemukakan dalil-dalil jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa benar Turut Tergugat II pernah membeli bidang tanah pada Almarhum Kalim Lain seluas 485 M2 (empat ratus delapan puluh lima meter persegi) Persil Nomor. S.31 Blok 028 Kohir Nomor C.114/314, terletak di Kelurahan Aren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi Jawa Barat.
- Bidang tanah tersebut telah Turut Tergugat II Bayar lunas kepada Kalim Lain sebesar Rp. 37.000.000., (tiga puluh tujuh juta rupiah) dan hal tersebut diketahui dan disetujui oleh Tergugat I SELAKU ISTRI Kalim Lain.
- Bahwa jual beli dituangkan dalam Buku Akta Jual Beli dan telah ditandatangani oleh kedua belah pihak (antara Turut Tergugat II dan Kalim Lain) dan telah mendapatkan persetujuan dari Tergugat I selaku istri Kalim Lain. (di bubuhkan tandatangan oleh Tergugat I).
- Bahwa saat itu, jual beli dilakukan baru sebatas jual beli dibawah tangan, belum disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dikarenakan pada saat itu Turut Tergugat II belum mempunyai cukup biaya untuk saksi, pajak dan lain-lain.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar bidang tanah a qou telah Turut Tergugat II Jual pada Penggugat, dan telah dibayar lunas kepada Turut Tergugat II, dan segala dokumen telah Turut Tergugat II serahkan pada Penggugat.
- Bahwa jual beli dilakukan dibawah tangan, dan telah disetujui oleh Turut Tergugat II dan Penggugat, dan segala biaya-biaya yang timbul dikemudian hari merupakan tanggung jawab Penggugat.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-20 dan tidak menghadirkan 3 (tiga) orang saksi dipersidangan, sedangkan Tergugat telah mengajukan surat bukti bertanda T-1 sampai dengan T-39 dan 3 (tiga) orang saksi, Turut Tergugat I mengajukan bukti surat TT.I-1 dan TT.I-2 dan Turut Tergugat II mengajukan bukti TT.II-1 dan TT.II-2, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak menghadirkan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis hanya akan mempertimbangkan bukti bukti baik bukti Penggugat maupun bukti Tergugat hanya yang berkenaan dengan pokok permasalahan tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa “Perbuatan Melawan Hukum” diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut :

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, agar suatu perbuatan dapat diatagorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), maka perbuatan tersebut harus memenuhi empat unsur yakni :

- a. harus ada perbuatan yang bersifat melanggar hukum;
- b. perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian pihak lain;
- c. ada kesalahan dalam perbuatan atau tindakan yang dilakukan tersebut;
- d. terdapat hubungan sebab akibat/kausalitas antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian;

Menimbang, bahwa dari bukti Penggugat bertanda P-1 Draf Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I, II,III,IV , Penggugat mendalilkan Penggugat memiliki sebidang tanah Bekas Milik Adat Persil/Blok Nomor : 1, Kelas III, Kohir Nomor : C, 114, dahulu tercatat atas nama Kalim Bin Laen yang terletak di Kp Rawa Kalong, Rt.004/Rw.005. Kelurahan Aren Jaya. Kecamatan Bekasi Timur. Kota Bekasi. Provinsi Jawa Barat, denhgan luas tanah 2200 M2;

Halaman 45 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P-4 dan P-5, Draf Akta Jual Beli antara Evert Parera dengan Kalim Lain dan Draf Akta Jual Beli antara Erduart Stevanujd Parera dengan Kalim Lain, Penggugat mendalilkan menurut keterangan Turut Terugat I dan Turut Tergugat II, bidang tanah yang dibelinya dari Al'marhum Kalim Bin Laen ditandatangani diatas buku Akta Jual Beli (AJB). Namun, baru hanya ditandatangani oleh Pembeli (Turut Tergugat I dan II), Penjual (almarhum Kalim Bin Laen), Istri penjual (Tergugat I) dan disaksikan oleh Ketua RW setempat. Oleh karena pada saat itu, Turut Tergugat I dan II belum mempunyai cukup biaya untuk pembayaran pajak dan biaya saksi yang timbul akibat jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-9 yang bersesuaian dengan bukti T-11 yaitu Serifikat Hak milik No.8028 atas nama HJ. ANI BIN BATONG, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada tanggal 02 Marer 2022, yang membuktikan tanah tersebut milik Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Jefri Limo dari pihak Penggugat yang menerangkan Penggugat mengerjakan gypsum dan asesoris rumah karena saat itu Kalim tidak punya uang cukup maka ditawarkan bayar pakai tanah dan saksi tidak mengetahui alas hak Penggugat mengakui sebagai pemilik tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-8 berupa Daftar Keterangan Obyek Untuk Ketetapan IPEDA Sektor Pedesaan dan Perkotaan No.114/314 atas nama HJ. ANI BIN BATONG (Tergugat I), yang dikeluarkan tertanggal 5 Juni 1985, membuktikan alas Hak Tanah tersebut milik Tergugat I sebelum ditingkatkan menjadi SHM, TI-9 Surat bukti penguasaan fisik yang ditanda tangani Kelurahan, bukti T-10 membuktikan bahwa data fisik dan data yuridis tanag, atas nama Tergugat I, bukti T-11 Sertifikat Hak Milik No.8028 atas nama Hj. Ani Bin Batong yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasinal (BPN) pada tanggal 02 Maret 2020, membuktikan tanah tersebut milik Tergugat I;

Menimbang, bahwa bidang tanah yang diakui oleh Penggugat, dengan berdasarkan Surat Draf Akta Jual Beli yang belum ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), selama persidangan berlangsung Penggugat tidak dapat menunjukan Akta Jual Beli yang asli yang sudah ditandatangani oleh Pejabat PPAT, sehingga Penggugat tidak dapat membuktikan adanya Tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat yang terjadidan dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana yang didalilkan dalam gugatannya.

Bahwa Penggugat tidak dapat menunjukan bukti-bukti dan saksi-saksi yang dapat membuktikan kepemilikan dan penguasaan Pengugat atas bidang

Halaman 46 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks



tanah yang dimaksud, bahkan dari saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat juga tidak dapat membuktikan mengenai kepemilikan. Bahkan saksi-saksi tersebut tidak mengetahui batas-batas tanahnya.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bukti yang diajukan oleh Penggugat ternyata tidak ada yang dapat membuktikan kepemilikan dan penguasaan Pengugat atas bidang tanah yang dimaksud;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena itu petitum pokok Penggugat pada angka 2 sudah sepatutnya ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pokok gugatan Penggugat pada angka 2 maka petitum selebihnya sudah sepatutnya ditolak ;

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, maka telah nyata bahwa Penggugat dalam hal ini sudah tidak mampu untuk membuktikan seluruh dalil-dalilnya di depan persidangan, oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut patutlah untuk ditolak untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSİ :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak mengajukan alat bukti yang khusus untuk pembuktian gugatan Rekonvensi ini, oleh karenanya Majelis nantinya akan mempergunakan alat bukti dalam konvensi didalam pembuktian pada gugatan Rekonvensi ini ;

Menimbang, bahwa Majelis juga berpendapat segala pertimbangan dalam gugatan Konvensi berkaitan langsung dengan gugatan Rekonvensi ini mutatis mutandis diambil alih Majelis dan dijadikan pertimbangan dalam gugatan Rekonvensi ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi mendalilkan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan pencemaran nama baik karena tindakan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi yang telah salah dalam melakukan gugatan kepada Penggugat Rekonvensi, sehingga mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat Rekonvensi secara materil dan immateriil;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari bukti bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi ternyata tidak ada yang bisa mendukung dalil dalil gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi, oleh karena itu gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi tidak beralasan hukum maka gugatan rekonvensi dari Penggugat dalam Rekonvensi harus dinyatakan ditolak;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dinyatakan ditolak, maka sesuai Pasal 181 Ayat (1) HIR Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal-Pasal HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

DALAM PROVISI

Menyatakan tuntutan Provisi Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi ditolak;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 2.916.000,00 (dua juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Kamis tanggal 29 Agustus 2024 oleh kami, Basuki Wiyono, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dwi Nuramanu, S.H., M.Hum dan Totok Yanuarto, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks tanggal 29 Agustus 2024, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 5 September 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka

Halaman 48 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks

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

untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Wahyu Ekawati Widiarsini, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, tanpa dihadiri Tergugat V, Turut tergugat I s/d Turut Tergugat V atau Kuasanya dan Putusan tersebut telah di kirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dwi Nuramanu, S.H., M.Hum

Basuki Wiyono, S.H., M.H.

Totok Yanuarto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Wahyu Ekawati Widiarsini, S.H.,

Perincian biaya :

- | | | | |
|----|------------------|------|--------------|
| 1. | Pendaftaran | : Rp | 30.000,00 |
| 2. | Biaya Proses | : Rp | 90.000,00 |
| 3. | PNBP Surat Kuasa | : Rp | 10.000,00 |
| 4. | Panggilan | : Rp | 1.336.000,00 |
| 5. | PNBP | : Rp | 110.000,00 |

Halaman 49 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 117/Pdt.G/2024/PN Bks

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

6.	PS	: Rp 1.200.000,00
7.	PNBP PS	: Rp 20.000,00
8.	B. Sumpah	: Rp 100.000,00
9.	Redaksi	: Rp 10.000,00
10.	<u>Meterai</u>	: Rp 10.000,00 +

Jumlah : Rp 2.916.000,00

(dua juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah)