



PUTUSAN

Nomor 612/PDT/2020/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **ANTON WIHARTONO**, bertempat tinggal di Dusun Pasirjengkol 11, RT.024 / RW.010, Kelurahan Pasir Jengkol, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Karawang, Jawa Barat, yang selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I semula Tergugat I**

2. **GURUH ISYA**, bertempat tinggal di Suka Hati, RT.002/RW.018, Kelurahan Karawang Wetan, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, Jawa Barat yang selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II semula Tergugat II**. Yang dalam tingkat banding ini telah memberikan Kuasa kepada 1. MUSLIM IDRIS, S.H., 2. MADE SUKARMA, S.H. dan 3. JOPPY L. DONDOKAMBEY, S.H., kesemuanya Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum MUSLIM IDRIS, S.H. & Rekan beralamat di Perumahan Vila Pertiwi Blok G.10 Nomor 20 Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 03/SK-MI/VII/2020 tertanggal 2 Juli 2020., atau disebut juga sebagai **Para Pembanding semula Para Tergugat ;**

L a w a n :

LELY SUSANTI, bertempat tinggal di Jalan Warung Jati Barat Nomor 201 RT.10 / RW.9 Jakarta Selatan, yang selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat ;**

D a n :

Halaman 1 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT BDG.



1. BADAN PERTANAHAN NASIONAL R.I, Kabupaten Karawang Cq

Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang, Propinsi Jawa Barat, beralamat di Jalan Jenderal Ahmad Yani Nomor 68, Karawang, Jawa Barat 42314, yang dalam hal ini telah memberikan Kuasa Khusus kepada WAGITA, S.H., YAYAT HIDAYAT, S.H., BAHTIAR, S.H., EDI, PRIMASARI AGUSTINA, S.H., DIAN PRATAMA, S.H., kesemuanya Pegawai Negeri Sipil dan Non Pegawai Negeri pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang yang beralamat di Jalan Jenderal Achmad Yani (By Pass) Nomor 68 Kabupaten Karawang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 629/SKu-32.15.MP.02.02/IV/2020 tertanggal 17 April 2020., yang selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I.**

2. ABDULLAH BIN JAFAR, bertempat tinggal di Jalan R. Moch. Soleh Nomor 4, Sadamalun, RT.01/RW.14, Kelurahan Nagasari, Kecamatan Karawang Barat, Kabupaten Karawang, yang selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II.**

Pengadilan Tinggi tersebut

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 12 Nopember 2020 Nomor 612/PDT/2020/PT BDG tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Penunjukkan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 12 Nopember 2020 Nomor 612/Pdt/2020/PT.BDG untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
3. Penunjukkan Panitera Pengganti Baru oleh Plh. Panitera Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 11 Desember 2020 Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;

Halaman 2 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG.



4. Berkas perkara Nomor 14/Pdt.G/2020/PN.Kwg. dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat berdasarkan Surat Gugatan tertanggal 12 Februari 2020 yang diterima dan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang dalam Register Parkara Nomor : 14 / Pdt.G / 2020 / PN Kwg tertanggal 13 Februari 2020, dengan mengemukakan dalil-dalil Gugatan, sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 21 Pebruari 2018 Para Tergugat mengirim surat somasi dengan No.70/KPL-SOM/II/2018 yang menyatakan bahwa tanah dengan SHM 3047 adalah tanah dengan SHM 441 atas nama Ratnasih binti Abu Suparman dengan gambar situasi tanggal 28 Agustus 1982 Nomor 2964, seluas 27.200 meter persegi (Bukti P-1);
2. Bahwa Somasi Para Tergugat yang mengklaim "*bahwa tanah dengan SHM No.3047 adalah tanah dengan SHM 441 atas nama Ratnasih binti Abu Suparman*" adalah Somasi yang keliru dan tidak berdasar dan karenanya harus ditolak, sebab tanah bukan milik almh. Ratnasih maupun Para Tergugat.
3. Pada tanggal 14 Desember 1989, tanah SHM 441 yang no. persilnya adalah no. 38 Kohir 5579, telah dijual habis oleh pemilik SHM 441 yaitu Ny Ratnasih. Penjualan tanah dilakukan dengan persetujuan Hadi Kistanto selaku suami dari almh. Ratnasih.

Penjualan tanah-tanah dengan SHM 441 dilakukan dengan **membuat pernyataan tidak benar di akta otentik** yang menyatakan **bahwa tanah tersebut adalah tanah adat**. Padahal tanah tersebut sudah bersertifikat, sehingga **status tanah yang sebenarnya adalah tanah hak milik**. Pernyataan tidak benar tersebut, disertai itikad tidak baik digunakan sebagai peluang untuk tidak menyerahkan SHM441 ke pembeli, yang akhirnya disimpan untuk disalah gunakan oleh ahli waris setelah pemilik asal SHM 441 yaitu Ratnasih dan Kistanto (suaminya) meninggal dunia.

Adapun penjualan tanah SHM 441 dengan no. persil 38 Kohir 5579 dilakukan melalui Akta-akta Jual Beli tertanggal 14 Desember 1989 yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan dihadapan Camat Karawang selaku PPAT Kecamatan Karawang, dengan Akta-akta sebagai berikut :

3.1.Akta jual beli No.1594/Karawang/1989 tanah SHM 441 seluas 10.000 meter persegi dijual oleh almh. Ratnasih ke Olim bin Taim **tanpa menyerahkan sertifikat terkait, yaitu Sertifikat Hak Milik No.441** (Bukti P-2);

3.2.Akta Jual-Beli No.1595/Karawang/1989 tanah SHM 441 seluas 5.375 meter persegi dijual oleh Almh. Ratnasih ke Ny. Amoy binti Irin **tanpa menyerahkan sertifikat terkait, yaitu SHM 441** (Bukti P-3);

3.3.Akta Jual-Beli No.1596/Karawang/1989 tanah SHM 441 seluas 6.700 m2 dijual oleh Almh. Ratnasih ke Ukinah bin Irin **tanpa menyerahkan Sertifikat terkait, yaitu SHM 441** (Bukti P-4);

3.4.Akta Jual Beli No.1597/Karawang/1989 tanah SHM 441 seluas 5.375 meter persegi dijual oleh Almh. Ratnasih ke Emot binti Irin **tanpa menyerahkan Sertifikat terkait, yaitu Sertifikat Hak Milik 441** (Bukti P-5);

Bahwa dengan dijualnya tanah-tanah SHM 441, maka Sertifikat Hak Milik 441 **menjadi Sertifikat bodong tanpa adanya tanah**, sehingga SHM 441 haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

4. Bahwa terhadap Akta Jual Beli No.1594/Karawang/1989, Akta Jual Beli No.1595/Karawang/1989, Akta Jual Beli No.1596/Karawang/1989 dan Akta Jual Beli No.1597/Karawang/1989 dilakukan dengan keterangan Pemilik dengan alasan Hak Adat dan dijual dengan sah berdasarkan ketentuan yang berlaku, maka dengan dimunculkan sebuah sertifikat nomor 441 maka Penggugat beranggapan Ahli Waris (Tergugat) harus menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat sebagai kelengkapan Akta Jual Beli terdahulu; Tindakan Tergugat setelah menemukan sertifikat nomor 441 dan tidak menyerahkan kepada Penggugat merupakan itikad tidak baik terhadap kewajiban Penerima Hak Waris; Sehingga dengan demikian seharusnya dan sepatutnya sertifikat tersebut yang ditemukan dinyatakan tidak berdasar hukum sehingga harus dibatalkan atau setidaknya diserahkan kepada Penggugat atau dinyatakan sertifikat 441 tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum (rechtwege Nietig);

Halaman 4 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa setelah tanggal 14 Desember 1989, bagian tanah yang menjadi milik Ukinah binti Irin diajukan adjudikasi. Dan pada tanggal 25 Maret 1997 BPN Karawang menerbitkan Sertifikat Hak Milik nomor 3047 atas nama Ukinah binti Irin dengan luas tanah 5.635 meter persegi (Bukti P-6).
6. Tanah SHM 3047 tersebut pernah dijual beberapa kali, dan jual beli selalu dilakukan dengan didahului oleh pengecekan status tanah di BPN Karawang dengan riwayat jual beli sebagai berikut :
 - a. pada tanggal 5 Maret 1998 telah dilakukan pengecekan SHM 3047 di BPN Karawang dengan catatan yang tercantum pada SHM 3047 : "telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan Karawang" (Vide Bukti P-6).

Atas dasar keabsahan tanah hasil cek ke BPN Karawang tersebut, maka pada tanggal 31 Maret 1998 terjadi jual beli tanah dari Ukinah binti Irin ke Muksin Awod Bajri melalui nomor AJB 62/26/Krw/1998, yang dilakukan dihadapan Khadijah Syahbudi Saleh,SH selaku PPAT di Karawang (Vide Bukti P-6).

Terhadap AJB 62/26/Krw/1998 tersebut, pada tanggal 2 Mei 1998, BPN Karawang melakukan Pendaftaran No. Daftar Isian 307, No. Daftar Isian 208 di SHM 3047 dengan nomor pengecekan 173/III/98 dan no. 903/III/98" (Vide Bukti P-6).
 - b. pada tanggal 3 Oktober 2006 telah dilakukan pengecekan di BPN Karawang dengan catatan yang tercantum pada SHM 3047 : "telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan Karawang" (Vide Bukti P-06).

Atas dasar keabsahan tanah hasil cek ke BPN Karawang tersebut, pada tanggal 5 Oktober 2006 terjadi jual beli tanah dari Muksin Awod Bajri ke Abdullah bin Jafar melalui AJB no. 423/2006, yang dilakukan dihadapan Khadijah Syahbudi Saleh,SH selaku PPAT di Karawang (Vide Bukti P-6).

Terhadap AJB 423/2006 tersebut, pada tanggal 10 Desember 2006, BPN Karawang melakukan Pendaftaran No. Daftar Isian 307, No. Daftar Isian 208 di SHM 3047 dengan nomor pengecekan 30646/2006 dan no. 17423/2006 (Vide Bukti P-6).
 - c. pada tanggal 1 Desember 2006 telah dilakukan pengecekan SHM 3047 ke BPN Karawang dengan catatan yang tercantum pada SHM 3047 :

Halaman 5 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



“telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan dengan nomor pengecekan di BPN Karawang” (Vide Bukti P-6).

Atas dasar keabsahan tanah hasil cek ke BPN tersebut, pada tanggal 8 Desember 2006 terjadi jual beli tanah dari Abdullah bin Jafar ke Lely Susanti/ Penggugat melalui **AJB no. 367/2006**, yang dilakukan dihadapan Dina Ariyani,SH selaku PPAT Karawang (Vide Bukti P-6).

Terhadap AJB no. 367/2006 tersebut, pada tanggal 12 Desember 2006, BPN Karawang melakukan Pendaftaran No. Daftar Isian 307, No. Daftar Isian 208 di SHM 3047 dengan nomor pengecekan 36594/2006 dan no. 20498/2006 (Vide Bukti P-6).

7. Bahwa sejak Penggugat membeli tanah sawah No. SHM 3047 pada tanggal 08 Desember 2006, Penggugat **menyerahkan pengelolaan tanah sawahnya kepada Penggarap yang bernama Sanim selama 10 (sepuluh) tahun, yaitu sejak bulan Desember 2006 hingga bulan Desember 2016 tanpa ada gangguan dari siapapun** (Bukti P-7); Bahwa oleh Penggugat/kuasa, maka **sejak Desember 2016 sampai Desember 2018 tanah sawah No. SHM 3047 milik Penggugat tersebut dikontrakkan ke Penggarap/kuasa yang bernama Misja** (Bukti P-8) **selama 2 (dua) tahun, sehingga total penggarapan oleh pihak Penggugat menjadi 12 (dua belas) tahun** sejak dibeli pada tahun 2006, tanpa ada hambatan dan gangguan dari pihak manapun;
8. Bahwa dalam keadaan tanah sawah dikontrakkan oleh Penggugat yaitu sejak **akhir bulan Nopember 2018, yaitu 29 (dua puluh sembilan) tahun** setelah tanah dijual, tiba-tiba **Para Tergugat melakukan penyerobotan tanah No. SHM 3047 milik Penggugat dengan cara mengerahkan masa yang menduduki, menguasai, mengambil alih pengelolaan tanah sawah, memasang papan diatas tanah yang bertuliskan bahwa tanah dengan No.SHM 3047 tersebut adalah milik ahli waris alm. Ratnasih binti Abu Suparman (Bukti P-9) isteri dari alm. H.Kistanto** (orang tua Para Tergugat);
9. Bahwa dengan dikuasainya tanah sawah No. SHM 3047 milik Penggugat yang pada waktu itu sedang dikontrakkan kepada Penggarap dan diambil alihnya pengelolaan sawah sejak Nopember 2018 sampai sekarang, maka Tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merugikan Penggugat melanggar Pasal 1365 KUHPdata dan karena salahnya mewajibkan Para Tergugat mengganti kerugian;

10. Bahwa kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat adalah tidak diterimanya hasil pengolahan tanah sawah yang nilainya sebesar Rp.22.500.000,00 per hektar per tahun. Oleh karena tanah sawah SHM 3047 milik Penggugat hanya seluas 5.635 meter persegi, maka kerugian materiil yang diderita Penggugat untuk tahun garapan Nopember 2018 sampai dengan bulan Februari 2000 adalah Rp 12.700.000,- + Rp 3.175.000 = Rp.15.875.000 (lima belas juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).
11. Bahwa kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat adalah berupa tersitanya waktu dan pikiran Penggugat untuk mengurus perkara tanah sengketa aquo, mencari bukti-bukti dalam hubungannya dengan perkara aquo, dan biaya yang timbul baik secara operational terhadap pengurusan dan keuntungan yang dapat diterima secara nyata berupa kerugian dan pemakaian lahan diluar kerugian materiel. Maka kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat diperkirakan sebesar Rp.3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);
12. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia (*illusoir*) maka wajar apabila Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap barang-barang milik Para Tergugat, yaitu:
 - 12.1. Tanah berikut bangunan milik Tergugat I yang terletak di Dusun Pasirjengkol 11, RT.024, RW.010, Kelurahan Pasirjengkol, Kecamatan Dusun Majalaya, Kabupaten Karawang, Jawa Barat;
 - 12.2. Tanah berikut bangunan milik Tergugat II di Dusun Suka Hati RT.002/RW.008, Kelurahan Karawang Wetan, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, Jawa Barat;
13. Bahwa tiap penundaan pengosongan lahan maupun penghentian pengelolaan sawah berakibat pada kerugian bagi Para Tergugat, karena Penggugat tidak menerima hasil pengelolaan tanah sawah tersebut;
14. Bahwa agar Para Tergugat mematuhi kewajibannya maka wajar apabila Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari atas tiap keterlambatan melakukan pembayaran kepada Penggugat;

Halaman 7 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Oleh karena gugatan ini didukung oleh surat-surat bukti yang kuat, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun Para Tergugat mengajukan upaya hukum Verzet, Banding atau Kasasi.

DALAM PROVISI

1. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk tidak menduduki, menguasai maupun menggarap tanah sawah a quo sebelum ada putusan mengenai Pokok Perkara;

Maka berdasarkan alasan-alasan terurai diatas Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM PROVISI

Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Provisi.

DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah sawah seluas 5.635 meter persegi dengan Nomor SHM 3047 yang diterbitkan pada tahun 1997;
3. Menyatakan tanah SHM 441 telah dijual habis melalui 4 (empat) Akta Jual Beli kepada Pihak Lain tanpa menyerahkan SHM 441 kepada Pihak Lain tersebut;
4. Menyatakan dengan dijualnya tanah SHM 441 kepada Pihak Lain tanpa menyerahkan SHM 441 kepada Pihak Lain maka SHM 441 yang dipegang oleh Para Tergugat merupakan Sertifikat tanpa adanya tanah/sertifikat bodong;
5. Menyatakan SHM No.441 tidak sah dan batal demi hukum;
6. Menyatakan bahwa Para Tergugat secara tidak sah telah menduduki, menguasai, mengambil-alih pengelolaan sawah No. SHM 3047/Kelurahan Nagasari milik Penggugat sejak Nopember 2018;
7. Menyatakan Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat yaitu melanggar Pasal 1365 KUHPdata dan

Halaman 8 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG.



- karena salahnya mewajibkan Para Tergugat membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat;
8. Menghukum Para Tergugat untuk segera mengosongkan tanah sawah seluas 5.635 meter persegi dengan No.SHM 3047 milik Penggugat;
 9. Menyatakan kerugian materiil yang diderita Penggugat sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah sebesar Rp.12.700.000 per tahun sejak November 2018 sampai dengan bulan Pebruari 2020 sebesar Rp 12.700.000 + Rp 3.175.000 sehingga kerugian materiil yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp 15.875.000 (lima belas juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
 10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp.15.875.000 (lima belas juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) kepada Penggugat secara sekaligus dan tunai;
 11. Menyatakan, bahwa kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah sebesar Rp.3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);
 12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian immaterial kepada Penggugat sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) secara sekaligus atau tunai;
 13. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari atas setiap keterlambatan melakukan penghentian menduduki, mengelola sawah, maupun pembayaran kepada Penggugat terhadap pelaksanaan isi putusan ini;
 14. Menyatakan sita jaminan atas :
 - 14.1. Tanah berikut bangunan milik Tergugat I yang terletak di Dusun Pasirjengkol 11, RT.024, RW.010, Kelurahan Pasirjengkol, Kecamatan Dusun Majalaya, Kabupaten Karawang, Jawa Barat;
 - 14.2. Tanah berikut bangunan milik Tergugat II di Dusun Suka Hati RT.002/RW.008, Kelurahan Karawang Wetan, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang, Jawa Barat adalah sah dan berharga;
 15. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun para Tergugat mengajukan upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mematuhi putusan ini;
17. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

SUBSIDAIR

Atau apabila yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*aex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan tersebut, Kuasa Para Tergugat mengajukan Jawaban tertanggal 16 April 2020, dengan mengemukakan dalil-dalil Bantahan, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

1. Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya pada halaman 2 butir 3 mendalilkan bahwa pada tanggal 14 Desember 1989, tanah SHM 441Persil 38 Kohir 5579 telah dijual habis oleh pemilik SHM yaitu Ny. Ratnasih.

Bahwa lebih lanjut Penggugat mendalilkan, jual beli tanah SHM 441 Persil No. 38 Kohir 5579 dilakukan melalui Akta-akta Jual Beli tertanggal 14 Desember 1989 dihadapan Camat Karawang selaku PPAT sebagaimana diuraikan dan didalilkan oleh Penggugat pada posita gugatan halaman 2 butir 3.1 sampai dengan butir

3.4. Bahwa selanjutnya pada halaman 3 butir 5 Penggugat mendalilkan bagian tanah yang menjadi milik UKINAH Binti IRIN (*yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No.1596/Karawang/1989*) pada tahun 1997 diterbitkan sertifikat (*ajudikasi*) oleh BPN Karawang dengan SHM NO. 3047, luas 5.635 M2 atas nama UKINAH Binti IRIN, kemudian oleh Ukinah binti Irin di jual kepada MUKSIN AWOD BAJRI dan selanjutnya oleh Muksin Awod Bajri dijual kepada Abdullah Bin Jafar (*Turut Tergugat II*) dan pada tanggal 8 Desember 2006 melalui PPAT Dina Ariyani, SH., Abdullah Bin Jafar menjual kepada Penggugat (*LELY SUSANTI*).

Majelis Hakim Yang Mulia,

2. Bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara a quo adalah mengenai PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*PMH*) yang menurut Para Penggugat telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II (*Para Tergugat*) berkaitan

Halaman 10 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



dengan penguasaan atas bidang tanah objek sengketa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 441/Nagasari atas nama RATNASIH Binti ABU SUPARMAN (*orang tua/ibu Para Tergugat*).

Bahwa oleh karena gugatan dalam perkara a quo adalah berkaitan dengan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), maka untuk mengetahui dengan jelas duduk persoalan dan proses peralihan hak atas tanah objek sengketa (SHM 441) sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, maka pihak-pihak yang terkait dalam runtutan proses peralihan hak (*jual beli*) tersebut sebagaimana dikemukakan dengan jelas oleh Penggugat dalam gugatannya pada halaman 2 butir 3.3 (*jual beli antara Ratnasih dengan Ukinah binti Irin*) dan halaman 3 butir 6 huruf a (*jual beli antara Ukinah binti Irin dengan Muksin Awod Bajri*), maka terhadap mereka (*Ukinah binti Irin dan Muksin Awod Bajri*) haruslah ditarik dan diikut sertakan sebagai pihak dalam gugatan perkara a quo, tidak hanya sebatas pada ABDULLAH Bin JAFAR yang dijadikan pihak (Turut Tergugat II).

Bahwa selain dari pada itu pula, menurut Penggugat jual beli tanah SHM 441 (*objek sengketa*) sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam posita gugatannya pada halaman 2 butir 3 dilakukan dihadapan Camat Karawang selaku PPAT.

Bahwa merujuk dan memperhatikan apa yang didalilkan oleh Penggugat sebagaimana tersebut, maka Camat Karawang selaku PPAT yang menanda-tangani Akta Jual Beli haruslah pula ditarik dan diikut sertakan sebagai pihak dalam perkara a quo.

Bahwa perlunya pihak-pihak yang terkait dalam rangkaian peralihan hak (*jual-beli*) atas tanah objek sengketa sebagaimana disebutkan diatas, dimaksudkan untuk memberikan gambaran yang jelas kepada Majelis Hakim bagaimana proses peralihan (*jual beli*) atas tanah SHM 441 atas nama Ratnasih Binti Abu Suparman itu terjadi berikut alas hak yang menjadi dasar jual beli sehingga peralihan hak berdasarkan jual beli tersebut sampai pada Penggugat (*Lely Susanti*).

Bahwa oleh karena demikian, sebagai akibat dari gugatan kurang pihak tersebut mengakibatkan gugatan CACAT ERROR IN PERSONA dalam bentuk plurium litis consortium.

Hal ini sejalan dengan putusan mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 1125 K/Pdt/1984, menyatakan sebagai berikut :

Halaman 11 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG.



“judex facti salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I (*Penggugat I*) yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut digugat sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji (*Ukinah binti Irin dan Muksin Awod Bajri*) mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji (*Ukinah binti Irin dan Muksin Awod Bajri*) menghibahkan (*menjual*) kepada Tergugat I (*Penggugat*).

ahwa dengan demikian, oleh karena UKINAH binti IRIN dan MUKSIN AWOD BAJRI serta Camat Karawang selaku PPAT tidak ikut digugat dan disertakan sebagai pihak tergugat dalam perkara a quo, maka gugatan Para Penggugat karena kurang pihak, haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM KONVENSI.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam bagian eksepsi, mohon dianggap telah termasuk dan merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dalam dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II (*Para Tergugat*) menolak dengan tegas dalil-dalil dan alasan- alasan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
3. Bahwa benar Para Tergugat telah mengirim surat somasi yang ditujukan kepada Penggugat yang pada intinya memberitahukan bahwa lokasi bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 4037 atas nama Penggugat (*Lely Susanti*) tumpang tindih dengan bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 441/Nagasari atas nama Ratnasih Binti Abu Suparman (orang tua/ibu dari Para Tergugat).
4. Bahwa surat somasi yang ditujukan kepada Penggugat tidaklah keliru, oleh karena adalah fakta bahwa bidang tanah SHM No. 441/Nagasari adalah milik Ratnasih Binti Abu Suparman yang sah sebagaimana juga diakui dan dibenarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang (*Turut Tergugat I*) sebagaimana Berita Acara Tentang Hasil Pelaksanaan Pengukuran Nomor : 274/BA-32.15/I/2014 tanggal 22 April 2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan demikian apa yang didalilkan oleh Penggugat pada butir 2 gugatannya yang mengatakan bahwa somasi Para Tergugat adalah keliru dan tidak berdasar haruslah ditolak dan dikesampingkan.

(Bukti T. I-II No. 1 dan No.2).

5. Bahwa Penggugat dalam gugatannya butir 3 mendalilkan, bahwa pada tanggal 14 Desember 1989, tanah SHM 441 Persil No. 38 Kohir 5579 telah dijual habis oleh pemilik SHM 441, yaitu Ny. Ratnasih berdasarkan akta-akta jual beli sebagaimana didalilkan pada butir 3.1 sampai dengan butir 3.4 gugatannya.
6. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat tersebut sama sekali tidak benar dan tidak berdasar, oleh karenanya ditolak dengan tegas oleh Para Tergugat.

Majelis Hakim Yang Mulia,

Bahwa almarhum Ratnasih Binti Abu Suparman (orang tua/ibu Para Tergugat) selaku pemilik atas tanah SHM No. 441/Nagasari pada masa hidupnya tidak pernah menjual ataupun mengalihkan bidang tanah tersebut kepada siapapun juga, termasuk kepada pihak-pihak ataupun nama-nama yang tersebut dalam akta jual beli sebagaimana didalilkan oleh Penggugat pada butir 3.1 sampai dengan butir 3.4 gugatannya. Hal ini terbukti bahwa sampai dengan saat ini SHM No. 441/Nagasari atas nama Ratnasih Binti Abu Suparman masih tercatat dengan baik pada Register Buku Tanah pada kantor Pertanahan Kabupaten Karawang (Turut Tergugat I) dan BELUM ADA PERUBAHAN KARENA SEBAB APAPUN.

Bahwa selain dari pada itu, untuk membuktikan bahwa bidang tanah SHM No. 441/Nagasari masih utuh dan belum dijual belikan kepada pihak lain terbukti, karena pada tahun 1992 SHM No. 441/Nagasari atas nama Ratnasih binti Abu Suparman telah dipasang HIPOTIK sebagai jaminan hutang pada PT. BANK UMUM NASIONAL (PT. B.U.N). Hal ini lagi-lagi membuktikan bahwa bidang tanah SHM No. 441/Nagasari masih tetap utuh tercatat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang (Turut Tergugat II) atas nama Ratnasih Binti Abu Suparman dan tidak ada catatan adanya peralihan hak karena sebab apapun termasuk jual beli kepada pihak lain in casu kepada UKINAN Binti IRIN (yang didalilkan telah membeli bidang tanah SHM 441 dari Ratnasih berdasarkan Akta

Halaman 13 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Jual Beli No. 1596/Karawang/1989 dihadapan Camat Karawang selaku PPAT).

(Vide Bukti T. I-II No. 1).

7. Bahwa lebih lanjut Penggugat mendalilkan pula, bahwa Ratnasih menjual bidang tanah sengketa dengan pernyataan yang tidak benar, dengan cara mengaku bahwa tanah yang dijual belikan adalah tanah adat Kohir/Girik C No. 5579. Dalil Penggugat tersebut dapat dimaknai dan diartikan bahwa Ratnasih menjual bidang tanah kepada 4 (empat) orang pembeli dengan 4 (empat) Akta Jual Beli berdasarkan bukti Kohir/Girik C No. 5579 padahal tanah tersebut sudah bersertifikat dan Ratnasih tidak menyerahkan sertifikat. (posita gugatan halaman 2 butir 3 dan butir 3.1 sampai dengan butir 3.4).

Majelis Hakim Yang Mulia,

8. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat tersebut sama sekali tidak benar dan tidak berdasar, oleh karenanya haruslah ditolak dan dikesampingkan.

Bahwa sebagaimana telah diurai jelaskan diatas, Ratnasih (orang tua/ibu) Para Tergugat sama sekali dan tidak pernah menjual bidang tanah SHM No. 441/Nagasari kepada pihak lain sebagaimana didalilkan oleh Penggugat.

Adalah menjadi tidak logis yuridis apabila dikatakan dan didalilkan oleh Penggugat bahwa Ratnasih telah menjual bidang tanah SHM 441 berdasarkan 4 (empat) Akta Jual Beli kepada pihak pembeli dengan bukti hak berupa Kohir/Girik C. 5579, sementara Kohir/Girik C. 5579 sudah tidak ada lagi karena telah ditarik oleh dan menjadi warkah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang (*Turut Tergugat I*) pasca terbitnya sertifikat. Artinya bahwa Kohir/Girik C. 5579 sudah tidak ada dan tidak lagi beredar dengan terbitnya SHM 441/Nagasari atas nama Ratnasih binti Abu Suparman.

Bahwa dengan demikian, oleh karena Kohir/Girik C. 5579 sebagai bukti hak tidak ada, karena sudah ditarik, maka tidak mungkin dapat dilakukan jual beli dan dibuatkan aktanya oleh Camat Karawang selaku PPAT sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat.

9. Bahwa berdasarkan apa yang telah dikemukakan diatas, jual beli antara Ratnasih dengan Ukinah binti Irin berdasarkan Akta Jual Beli No.



1596/Karawang/1989 atas tanah sengketa (SHM 441) sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dilakukan dihadapan Camat Karawang selaku PPAT (Posita gugatan butir 3.3) patut diduga adalah tidak benar, cacat prosedur dan direkayasa oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab sedemikian rupa, seolah-olah benar bahwa Ratnasih menjual bidang tanahnya, padahal itu tidak benar.

(Bukti T. I-II No. 3).

10. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3047 tahun 1997 atas nama UKINAH binti IRIN yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang (Turut Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli No. 1596/Karawang/1989 tanggal 14 Desember 1989 (Vide Bukti T. I-II No. 3) yang ternyata TUMPANG TINDIH dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 441/Nagasari atas nama RATNASIH binti ABU SUPARMAN.

Bahwa kemudian oleh UKINAH binti IRIN bidang tanah SHM No. 4037 (yang tumpah tindih) dijual kepada MUKSIN AWOD BAJRI dan oleh Muksin Awod Bajri dijual kepada ABDULLAH bin JAFAR dan selanjutnya oleh Abdullah bin Jafar dijual kepada Penggugat (LELY SUSANTI).

Situasi dan kondisi seperti ini (tumpang tindih) bidang tanah SHM No. 441 atas nama Ratnasih binti Abu Suparman dengan SHM No. 3047 yang menyebabkan terjadinya sengketa karena Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang (Turut Tergugat I) lalai, tidak teliti dan tidak melakukan check and recheck secara seksama baik dalam hal administrative maupun dalam meneliti fisik bidang tanah yang menjadi objek terbitnya sertifikat yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain in casu Para Tergugat.

11. Bahwa bidang tanah yang dimiliki dan yang dikuasai oleh Para Tergugat adalah tanah miliknya sendiri yang diperoleh sebagai warisan peninggalan almarhum orang tua/ibu bapak dari Para Tergugat, sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 441/Nagasari, Gambar Situasi No. 2964 tanggal 28 Agustus 1982, luas 27.200 M2 atas nama Ratnasih binti Abu Suparman (orang tua/ibu Para Tergugat). Bahwa SHM No. 441/Nagasari tersebut masih sah tercatat dan terdaftar pada Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang (Turut Tergugat I) dan belum ada perubahan dan peralihan hak karena sebab apapun.



Bahwa dengan demikian, pengakuan dan penguasaan bidang tanah oleh Penggugat sebelumnya terhadap tanah sengketa milik Para Tergugat berdasarkan SHM No. 3047 atas nama LELY SUSANTI (Penggugat) adalah tidak sah, cacat hukum dan tidak berdasar serta bertentangan dengan hukum.

Bahwa oleh karena itu pula dalil Penggugat yang mengatakan bahwa Para Tergugat melakukan penyerobotan tanah SHM No. 4037 adalah tidak benar dan oleh karenanya haruslah ditolak. Dan dengan demikian apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita gugatannya butir 7 dan 8 haruslah ditolak dan dikesampingkan.

Bahwa oleh karena kepemilikan dan penguasaan bidang tanah sengketa oleh Para Tergugat adalah sah, maka dalil Penggugat dalam posita gugatannya butir 9 yang mengatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum haruslah ditolak pula.

12. Bahwa oleh karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka tuntutan ganti rugi materil dan immaterial, sita jaminan atas barang-barang milik Para Tergugat sebagaimana dimohonkan oleh Penggugat dalam gugatannya butir 10,11,12 dan 13, karena tidak beralasan hukum haruslah ditolak dan dikesampingkan.
13. Bahwa demikian pula tuntutan Penggugat mengenai uang paksa (dwangsom) dan tuntutan agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sebagaimana di mohonkan oleh Penggugat dalam gugatannya butir 14 dan 15, karena tidak beralasan hukum haruslah ditolak dan dikesampingkan pula.

DALAM PROVISI :

14. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam perkara a quo tidak beralasan dan tidak berdasar hukum, maka permohonan provisi yang dimohonkan oleh Penggugat haruslah ditolak dan dikesampingkan.
Bahwa Para Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat selain dan selebihnya, karena tidak relevan dan tidak berdasar.

DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam bagian konvensi mohon dianggap telah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam rekonvensi ini.



2. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonvensi (Para Penggugat Rekonvensi) adalah ahli waris yang sah dari almarhum H. Kistanto yang meninggal dunia pada tanggal 18 September 2016, sebagaimana Surat Keterangan dan Pernyataan Ahli waris tertanggal 04 Agustus 2017, disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah Karang Wetan serta dikuatkan oleh Camat Karawang Timur.
3. Bahwa almarhum H. Kistanto selain meninggalkan Para Penggugat dalam rekonvensi selaku ahli waris juga meninggalkan harta warisan berupa bidang tanah, luas 27.200 M2 (dua puluh tujuh ribu dua ratus meter persegi) yang terletak di Kelurahan Nagasari, Kecamatan Karawang Barat (dahulu Kecamatan Karawang), Kabupaten Karawang, sebagaimana ternyata dari Setifikat Hak milik (SHM) No. 441/Nagasari, Gambar Situasi No. 2964, tanggal 28 Agustus 1982, tercatat atas nama RATNASIH binti ABU SUPARMAN, istri dari almarhum H. Kistanto yang juga adalah orang tua/ibu dari Para Penggugat.
Bahwa oleh karena demikian, dengan meninggalnya almarhum H. Kistanto (orang tua/bapak dari Para Penggugat Rekonvensi), maka bidang tanah SHM No. 441/Nagasari yang tercatat atas nama Ratnasih binti Abu Suparman yang juga adalah istri dari almarhum H. Kistanto jatuh dan menjadi hak milik para ahli warisnya, yaitu Para Penggugat Rekonvensi.
4. Bahwa dari luas bidang tanah SHM 441/Nagasari tersebut, sebagian yaitu seluas 5.635 M2 diakui sebagai milik Tergugat Rekonvensi dengan berlandaskan pada alas hak berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3047 tercatat atas nama Tergugat Rekonvensi (LELY SUSANTI).
5. Bahwa berdasarkan hasil Pelaksanaan Pengukuran dan Pemetaan/Ploting yang dilaksanakan dan/atau yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang (Turut Tergugat I konvensi) telah ternyata dan terbukti bahwa lokasi/letak bidang tanah SHM No. 3047/Nagasari tercatat atas nama Lely Susanti (Tergugat Rekonvensi) sama dengan lokasi/letak bidang tanah SHM No. 441/Nagasari milik Ratnasih binti Abu Suparman (orang tua/ibu Para Penggugat Rekonvensi), sebagaimana Berita Acara Tentang Hasil Pelaksanaan Pengukuran No. 274/BA-32.15/2014 tanggal 24 April 2014.



Hal ini berarti dan membuktikan bahwa lokasi/letak bidang tanah SHM No. 3047 atas nama Lely Susanti tumpang tindih dengan SHM No. 441/Nagasari milik Para Penggugat Rekonvensi yang sertifikatnya lebih dahulu ada dan tercatat pada buku tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang.

Bahwa dapat disimpulkan, terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 3047/Nagasari, terakhir tercatat atas nama Lely Susanti (Tergugat Rekonvensi) diduga kuat proses peralihannya tidak didasarkan pada proses dan prosedur yang benar, yang mengakibatkan Sertifikat Hak Milik No. 3047/Nagasari dimaksud menjadi cacat hukum.

6. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang mengakui sebagai pemilik atas bidang tanah SHM No. 3047 yang cacat hokum dan prosedur tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat Rekonvensi.
7. Bahwa dengan demikian SHM No. 3047 atas nama LELY SUSANTI (Tergugat Rekonvensi) yang menunjuk letak dan lokasinya berada diatas bidang tanah milik Para Penggugat Rekonvensi, SHM No. 441/Nagasari atas nama RATNASIH binti ABU SUPARMAN (orang tua/ibu Penggugat Rekonvensi) adalah tidak benar, keliru, dan oleh karenanya kepemilikan tanah SHM No. 3047 atas nama LELY SUSANTI (Tergugat Rekonvensi) adalah TIDAK SAH DAN CACAT HUKUM serta TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT.

Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menggunakan SHM No. 3047 yang cacat hukum sebagai alas hak untuk mengakui sebagai pemilik atas tanah sengketa, jelas dan nyata-nyata merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Para Penggugat Rekonvensi.

KERUGIAN MATERIL :

8. Bahwa dengan terbitnya SHM No. 3047 yang cacat hukum dengan menunjuk bidang tanahnya berada diatas SHM No. 441/Nagasari atas nama Ratnasih binti Abu Suparman dan diakui sebagai milik Tergugat Rekonvensi (Lely Susanti) mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat Rekonvensi selaku pemilik yang sah, karena Para Penggugat Rekonvensi terhalang, tidak dapat mengalihkan dan/atau menjual bidang tanah miliknya tersebut kepada pihak lain yang berminat.



Bahwa apabila bidang tanah tersebut dijual dengan harga pasar setempat yang diperkirakan pada saat ini yaitu sebesar Rp. 3.000.000/M2, maka Para Penggugat Rekonvensi akan memperoleh uang sebesar Rp. 3.000.000 X 5.635 M2 = Rp. 16.905.000.000,- (*enam belas milyar Sembilan ratus lima juta rupiah*.)

KERUGIAN IMMATERIL :

9. Bahwa kerugian immaterial (moril) yang diderita oleh Para Penggugat Rekonvensi, karena tersitanya waktu dan pikiran Para Penggugat Rekonvensi untuk mengurus tanah sengketa a quo. Kerugian immaterial tersebut tidak dapat dinilai dengan pasti, tetapi yang pasti tidak kurang dari Rp. 5.000.000.000,- (*lima milyar rupiah*).
10. Bahwa disamping itu, untuk menghindari itikat tidak baik (buruk) dari Tergugat Rekonvensi dan kelalaiannya melaksanakan putusan dalam perkara ini, adalah beralasan hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia, yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (*lima juta rupiah*) setiap harinya.
11. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi menaruh kecurigaan yang beralasan, Tergugat Rekonvensi akan menjual, mengalihkan dan menjaminkan tanah SHM No. 3047/Nagasari atas nama Lely Susanti (Tergugat Rekonvensi), maka adalah beralasan hukum apabila tanah SHM No. 3047/Nagasari tersebut diletakkan Sita jaminan (Conservatoir Beslaag) terlebih dahulu.
12. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Rekonvensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan tidak dapat disangkal kebenarannya, adalah beralasan hukum apabila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (uit voerbaar bij vorraad).

Maka, berdasarkan hal-hal yang telah diurai jelaskan diatas, berkenan kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili perkara ini, memutuskan :

DALAM PROVISI :

- Menolak provisi yang dimohonkan Penggugat ;

DALAM EKSEPSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Para Tergugat seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM KONVENSI :

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat Rekonvensi adalah ahli waris yang sah dari almarhum H. Kistanto, suami dari Ratnasih binti Abu Suparman yang meninggal dunia pada tanggal 18 September 2016, sebagaimana Surat Keterangan dan Pernyataan Ahli Waris tanggal 04 Agustus 2017 ;
3. Menyatakan bahwa Para Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas bidang tanah sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 441/Nagasari, Gambar Situasi No. 2964, luas 27.200 M2 tercatat atas nama Ratnasih binti Abu Suparman (*orang tua/ibu Para Penggugat Rekonvensi*) ;
4. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 3047/Nagasari atas nama LELY SUSANTI adalah tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
5. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat Rekonvensi ;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi materil kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 16.905.000.000,- (*enam belas milyar Sembilan ratus lima juta rupiah*) secara tunai, seketika dan sekaligus lunas sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi immaterial (moril) kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 5.000.000.000,- (*lima milyar rupiah*) ;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (*lima juta rupiah*) apabila lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini ;

Halaman 20 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG.



9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas bidang tanah SHM No. 3047/Nagasari, seluas 5635 M2 atas nama Lely Susanti (*Tergugat Rekonvensi*) ;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (*uit voerbar bijvoorrad*) ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

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

ATAU, apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat I mengajukan pula Jawaban tertanggal 22 April 2020, dengan dalil-dalil pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang dalam Kapasitasnya sebagai Turut Tergugat I pada prinsipnya akan taat dan patuh terhadap Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sepanjang Putusan tersebut merupakan tugas dan fungsi Turut Tergugat I dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas, maka Turut Tergugat I hanya akan memberikan tanggapan terhadap dalil Penggugat yang berhubungan dengan penerbitan Sertifikat Hak Milik No.03047/Kelurahan Nagasari maupun Sertifikat Haka Milik No.441/Kelurahan Nagasari sesuai dengan data, warkah, catatan dan daftar umum lainnya yang ada pada Turut Tergugat I serta Tanggapan atas posita dan petitum Penggugat kaitannya dengan data/catatan pada Turut Tergugat I sebagai bahan pertimbangan yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo sebagai berikut :

I. Sertipikat Hak Milik No. 441/Kelurahan Hagaaari

1. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 441/Kelurahan Nagasari terbit tanggal 2 Oktober 1982 Gambar Situasi No. 2964 tanggal 28 Agustus 1982 bias 27.200 M² tercatat atas nama RATNASIH bind ABU SUPARMAN terietak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Kampung Wareng Kelurahan Nagasari Kecamatan Karawang
Kabupaten Karawang.

2. Bahwa tanah tersebut semula statusnya adalah Tanah Milik Adat **Kikitor** (C) **No. 5579 Persil Ho. 38 8/H** seluas 2 Ha 464 da (24.640 M² atau 2,464 Ha) tercatat atas nama RATNASIH terietak di Desa Nagasari Kecamatan Karawang Kabupaten Karawang.
3. Bahwa berdasarkan salinan Kikitor (C) No. 5579 yang diterbitkan oleh Kantor Dinas Luar Tingkat I Bekasi tanggal 6-10-1980 yang dilampirkan Dalam permohonan pendaftaran tanah, didalam kikitor tersebut RATNASIH memiliki 3 (tiga) bidang tanah yaitu :
 - a. Persil Ho. 38 S/H seluas 2 Ha 464 da (24.640 IT) yang **dikonversi** menjadi Sertipikat Hak Milik Ho. 441/Kelurahan **Nagasari**;
 - b. Persil No. 45 S/n seluas 156 da (1.560 M²);
 - c. Persil No. 46 S/II seluas 206 da (2.060 M²).
4. Bahwa pada tahun 1980 bidang Tanah Milik Adat Kikitor (C) No. 5579 Persil No. 38 S/II seluas 2 Ha 464 da tersebut oleh RATNASIH didaftarkan konversinya ke Kantor Agraria Kabupaten Karawang (sekarang Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang) dan atas permohonan tersebut terbit Sertipikat Hak Milik No. 441/Kelurahan Nagasari tanggal 2 Oktober 1982 Gambar Situasi No. 2964 tanggal 28 Agustus 1982 luas 27.200 M² tercatat atas nama RATNASIH trinti ABU SUPARMAN terietak di Kampung Wareng Kelurahan Nagasari Kecamatan Karawang Kabupaten Karawang.
5. Bahwa berdasarkan catatan pada Buku Tanah Hak Milik No. 441/Kelurahan Nagasari pada tahun 1992 Sertipikat Hak Milik No. 441/Kelurahan Nagasari berikut Sertipikat Hak Milik No. 1214/Kelurahan Karawang Wetan dan Sertipikat Hak Milik No. 211, 259/Kelurahan Palumbonsari dijaminkan kepada Bank Umum Nasional (PT. BUN) National Universal Bank berkedudukan di Jakarta dan dipasang Hipotik Tingkat Pertama serta diterbitkan Sertipikat Hipotik No. 358/1991.
6. Bahwa berdasarkan Surat Permohonan dari Bank Umum Nasional Jakarta No. 052/Pyk-UPPKK/in/94 tanggal 7-3-1994 catatan Hipotik tersebut pada angka 5 (lima) di atas pada tanggal 9-6-1997 dihapus/diroya.
7. Bahwa berdasarkan data pada Buku Tanah Hak Milik No. 441/Kelurahan

Halaman 22 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nagasari terdapat Catatan BLOKIR atas permohonan Mohammad Basyir, kuasa dari H.Kistanto sesuai sural tanggal 21-03-2014 dengan alasan bidang tanah ini overlap dengan SHM No.4461, 4462,4463, 4464, 4465 dan 4466/Nagasari.

II. Sertipikat Hak Milik No. 03047/ Kelurahan Nagasari

1. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 03047/Kelurahan Nagasari terbit tanggal 25 Maret 1997 Surat Ukur No.10.06,01,05.05370/1997 tanggal 17 Maret 1997 luas 4.456 M² tercatat alas nama UKINAH binti ERIN terletak di Kepuh RT 04 RW 36 Kelurahan Nagasari, Kecamatan Karawang Barat, Kabupaten Karawang;
2. Bahwa UKINAH binti IRIN memperoleh tanah tersebut dari RATNASI dengan cara jual beli berdasarkan Akta dual Bell No. 1596/Karawang/1989 tanggal 14 Desember 1989 yang dibuat oleh dan dihadapan MOCH.ANSHOR,BA. selaku PPAT Kccamatan Karawang yang tersimpan dalam warkah pada Kantor Turut Tergugat I, tanah tersebut semula berasal dari **Tanah Milik Adat Kikitor (C) No. 0879 Persil 38 S.m_seluas \pm 6.700 M² terletak di Kelurahan Nagasari Kecamatan Karawang Kabupaten Karawang;**
3. Bahwa Tanah Milik Adat Kikitor (C) No. 5579 Persil 38 S.III seluas \pm 6.700 M² tersebut pada tahun 1997 oleh UKINAH binti IRIN dimohon pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang melalui Panitia Ajudikasi dan atas permohonan tersebut terbit Sertipikat Hak Milik No. 03047/Kelurahan Nagasari tanggal 25 Maret 1997 atas nama UKINAH binti IRIN;
4. Bahwa pada tahun 1998 bidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik No. 03047/Kelurahan Nagasari tersebut oleh Pemegang Haknya dijual kepada **MUKSIN AWOD BAJRI** berdasarkan Akta Jual Beli No. 62/26/Krw/1998 tanggal 31 Maret 1998 yang dibuat oleh dan dihadapan KHADIJAH SYAHBUDI SALEH, SH. selaku PPAT wilayah kerja Kabupaten Karawang dan peralihan hak atas tanah tersebut telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang tercatat pada tanggal 2 Mei 1998;
5. Bahwa luas tanah sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 03047/Kelurahan Nagasari yaitu seluas 4.456 M² tersebut di atas

Halaman 23 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Berita Acara Penggantian Luas No. 630.1-465-06-2006 tanggal 30 Nopember 2006 direvisi menjadi seluas :

- a. 5.195 M^a (lima ribu seratus sembilan puluh lima meter persegi) dan
- b. 440 M² (empat ratus empat puluh meter persegi);

Luas seluruhnya : 5.635 M² (lima ribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi);

Sehingga luas Sertipikat Hak Milik No. 03047/Kelurahan Nagasari direvisi dari semula seluas 4.456 M² menjadi seluas 5.635 M²;

6. Bahwa pada tahun 2006 bidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik No. 03047/Kelurahan Nagasari oleh MUKSIN AWOD BAJRI dijual kepada **ABDULLAH bin JAFAR** berdasarkan Akta Jual Beli No. 423/2006 tanggal 5 Oktober 2006 yang dibuat oleh dan dihadapan KHADIJAH SYAHBUDI SALEH, SH. selaku PPAT wilayah kerja Kabupaten Karawang dan peralihan hak atas tanah tersebut telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang tercatat pada tanged 10 Oktober 2006;
7. Bahwa pada tahun **2006** juga, bidang tanah **sebagaimana** diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik No. 03047/Kelurahan Nagasari oleh ABDULLAH bin JAFAR dijual kepada **LELLY SUSANTI** berdasarkan Akta Jual Beli No. 367/2006 tanggal 8 Desember 2006 yang dibuat oleh dan dihadapan DINA ARIYANTI, SH. selaku PPAT wilayah kerja Kabupaten Karawang dan peralihan hak atas tanah tersebut telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang tercatat pada tanggal 12 Desember 2006;
8. Bahwa berdasarkan data pada Buku Tanah Hak Milik No. 03047/Kelurahan Nagasari terdapat catatan BLOKIR berdasarkan permohonan Made Sukarma, SH dan Muslim Idris, SH selaku kuasa hukum Anton Wihartono dan Guruh Isya sesuai surat tanggal 27-12-2017 dengan alasan bidang tanah ini overlap dengan SHM No. 441 / Nagasari.
9. Bahwa berdasarkan warkah pada Turut Tergugat I Tanah Milik Adat Kikitor (C) No. 5579 Persil 38 SII tersebut oleh RATNASIH telah dijual kepada:

Halaman 24 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. OLIM Bin TIM seluas $\pm 10.000 \text{ M}^2$ berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1594/Karawang/1989 tanggal 14 Desember 1989 yang dibuat oleh dan dihadapan MOCH ANSHOR, BA selaku PPAT wilayah Kecamatan Karawang;
- b. EMOT Binti IRIN seluas $\pm 5.375 \text{ M}^2$ berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1597/Karawang/1989 tanggal 14 Desember 1989 yang dibuat oleh dan dihadapan MOCH ANSHOR, BA selaku PPAT wilayah Kecamatan Karawang;
- c. AMOY Binti IRIN seluas $\pm 5.375 \text{ M}^2$ berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1595/Karawang/1989 tanggal 14 Desember 1989 yang dibuat oleh dan dihadapan MOCH ANSHOR, BA selaku PPAT wilayah Kecamatan Karawang;
- d. UKINAH Binti IRIN seluas $\pm 6.700 \text{ M}^2$ berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1596/Karawang/1989 tanggal 14 Desember 1989 yang dibuat oleh dan dihadapan MOCH ANSHOR, BA selaku PPAT wilayah Kecamatan Karawang.

III. Tanggapan terhadap Posita dan Petitum Penggugat.

Bahwa berdasarkan data dan catatan yang ada pada Turut Tergugat I dapat disampaikan hal-hal sebagai berikut :

- a. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.3047/Kelurahan Nagasari dengan Sertifikat Hak Milik No.441/Kelurahan Nagasari riwayat Tanahnya berasal dari subyek hak yang sama yaitu bernama RATNASIH yang bertempat tinggal yang sama juga yaitu Jalan Johar, Kelurahan Karawang Wetan, Kabupaten Daerah Tingkat II Karawang.
- b. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.3047/Kelurahan Nagasari dengan Sertifikat Hak Milik No.441/Kelurahan Nagasari berasal dari Kikitor (C) dan Persil yang sama yaitu Kikitor (C) No.5579 Persil 38, akan tetapi terdapat perbedaan tentang Kelas Tanahnya yaitu Sertifikat Hak Milik No.3047/Kelurahan Nagasari Kelas Tanahnya adalah SIII (sawah kelas III), sedangkan Sertifikat Hak Milik No.441/Kelurahan Nagasari Kelas Tanahnya adalah SII (sawah kelas II);
- c. Bahwa berdasarkan data Kikitor (C) No. 5579 yang ada pada warkah Hak Milik No. 441/Kelurahan Nagasari, RATNASIH bind SUPARMAN tidak

Halaman 25 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memiliki tanah lain yang berasal dari Persil 38 *kecuali* hanya memiliki 1 (satu) bidang tanah *saja yaitu Persil 38 S H* seluas 2 Ha 464 da (24.640 M² atau 2,464 Ha);

Menimbang, dengan mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Karawang tanggal 25 Juni 2020 Nomor 14/Pdt.G/2020PN.Kwg. yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI :

1. Menolak Eksepsi Para Tergugat seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah sawah seluas 5.635 meter persegi dengan Nomor SHM 3047 yang diterbitkan pada tahun 1997.
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.441 tidak mempunyai kekuatan hukum sepanjang menyangkut Tanah Sawah seluas 5.635 meter persegi atas Sertifikat Hak Milik No.03047 Tahun 1997.
4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang menguasai, menduduki, mengambilalih pengelolaan Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor.03047 / Kelurahan Nagasari milik Penggugat secara tidak sah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
5. Menghukum Para Tergugat untuk segera mengosongkan tanah sawah seluas 5.635 meter persegi dengan Sertifikat Hak Milik No.03047 milik Penggugat.
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari kepada Penggugat atas setiap keterlambatan melaksanakan putusan ini sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
7. Menghukum Turut Tergugat I dalam Konpensi dan Turut Tergugat II dalam Konpensi untuk mematuhi putusan ini.
8. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

DALAM REKONPENSI :

Halaman 26 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan Gugatan Rekonpensi Para Penggugat dalam Rekonpensi/Para Tergugat dalam Konpensi ditolak.

DALAM KONPENSI dan DALAM REKONPENSI :

1. Menghukum Para Tergugat dalam Konpensi/ Para Penggugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp.1.881.000,- (satu juta delapan ratus delapan puluh satu ribu rupiah).

Menimbang, bahwa terhadap Putusan tersebut, Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan banding yang dibuat dan di tandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Karawang pada tanggal 7 Juli 2020 agar perkara mereka yang diputus oleh Pengadilan Negeri Karawang, tanggal 25 Juni 2020 Nomor 14/Pdt.G/2020/PN.Kwg., untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding;

Menimbang bahwa risalah pemberitahuan pernyataan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Karawang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah disampaikan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding semula Penggugat, dengan pemberitahuan secara delegasi melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 28 Juli 2020, kepada Terbanding semula Penggugat, serta kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 20 Juli 2020;

Menimbang, bahwa atas pernyataan banding tersebut Kuasa Hukum Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II telah menyampaikan Memori Banding pada tanggal 19 Agustus 2020, memori banding tersebut diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang pada tanggal 19 Agustus 2020, selanjutnya Memori Banding tersebut telah disampaikan secara patut dan seksama kepada Terbanding semula Penggugat dengan pemberitahuan secara delegasi melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 10 September 2020, serta kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 26 Agustus 2020;

Halaman 27 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Memori Banding dari Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II tersebut Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat telah menyampaikan Kontra Memori Banding tertanggal 17 September 2020, dan kontra memori banding tersebut diterima Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang pada tanggal 17 September 2020, selanjutnya kontra memori banding tersebut telah diserahkan pula secara patut masing-masing kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 21 September 2020 ;

Menimbang, bahwa sebagaimana tersebut dalam risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) perkara Nomor 14/Pdt.G/2020/PN.Kwg., tanggal 25 Juni 2020, yang disampaikan kepada Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 6 Agustus 2020, Terbanding semula Penggugat pada tanggal 21 Oktober 2020 dan kepada pihak Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 20 Juli 2020 serta kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 20 Juli 2020, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karawang, telah memberi kesempatan kepada kedua belah pihak, untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

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

Menimbang, bahwa dalam Memori Banding yang disampaikan, Para Pembanding semula Para Tergugat telah menyampaikan alasan-alasan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

KEBERATAN PERTAMA:

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang dalam perkara *a quo* telah keliru dan tidak cermat dalam memberikan pertimbangan hukumnya yang menyatakan bahwa Ukinah binti Irin, Muksin Awod Bajri, Abdullah bin Jafar, serta Camat Karawang selaku PPAT secara *feitelijk* tidak mempunyai hubungan hukum

Halaman 28 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

langsung dengan Penggugat, sehingga tidak menarik pihak-pihak tersebut sebagai Tergugat atau Turut Tergugat tidak menyebabkan gugatan penggugat mengandung kurang pihak (*plurium litis consortium*).

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang dalam perkara *a quo* telah memberikan pertimbangan hukum pada bagian Eksepsi sebagaimana termuat pada halaman 29-30 putusannya, yaitu sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Gugatan mengandung Plurium Litis Consortium mengisyaratkan adanya pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap artinya masih ada orang yang bertindak sebagai Penggugat atau harus ditarik Tergugat namun penentuan tersebut tidak terlepas dari dalil-dalil yang diajukan dalam Gugatan tersebut sehingga berdasarkan asas acara perdata "Hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang digugatnya" maka Majelis Hakim perlu memperhatikan secara seksama dalil-dalil yang diajukan dalam Gugatannya.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mencermati dan mentelaah dalil Posita dalam Gugatan Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi yang mendalilkan Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi memperoleh Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3047 atas nama Lelly Susanti yaitu Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi adalah dari membeli kepada ABDULLAH Bin JAFAR sebagai Turut Tergugat II dalam Kompensi dengan berdasarkan Akta Jual Beli No.367/2006 tertanggal 8 Desember 2006 kemudian oleh Para Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi diambil alih dengan menyatakan Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3047 milik Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi tersebut adalah Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 441 atas nama Ratnasih binti Abu Suparman yang merupakan orang tua Para Tergugat dalam Kompensi/Para Penggugat dalam Rekonpensi.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat dalam Jual Beli masuknya pihak ketiga disandarkan dari sumber perolehannya yaitu pihak yang secara Feitelijk mempunyai hubungan hukum langsung adalah Penjual dan Pembeli, yang mana dalam Posita Gugatan Penggugat disebutkan Penggugat dalam

Halaman 29 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG.



Konpensi/Tergugat dalam Rekonsensi selaku pihak Pembeli dan ABDULLAH Bin JAFAR selaku pihak Penjual namun pihak-pihak yang diuraikan dalam Eksepsi Para Tergugat dalam Konpensi/Para Penggugat dalam Rekonsensi diantaranya Ukinah Binti Irin, Muksin Awod Bajri serta Camat Karawang selaku PPAT merupakan runtutan proses peralihan Hak jual beli tetapi tidak secara Feitelijk mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonsensi namun lain halnya jika dalam dalil Gugatan disebutkan Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonsensi memperoleh dari Jual Beli terhadap Tanah yang tidak memiliki alas Hak yaitu Sertifikat Hak Milik maka dengan tidak menarik pihak-pihak tersebut untuk didudukkan selaku pihak Tergugat atau Turut Tergugat tidak menyebabkan Gugatan Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonsensi mengandung kurang pihak atau disebut Plurium Litis Consortium.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka Eksepsi Kuasa Para Tergugat dalam Konpensi/Para Penggugat dalam Rekonsensi haruslah dinyatakan ditolak.

2. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim *a quo* adalah jelas **KELIRU DAN TIDAK CERMAT**, karena apabila kita cermati dari dalil PENGUGAT pada angka 6 Gugatan diketahui bahwa munculnya sertipikat ganda dalam perkara ini adalah tidak terlepas dari adanya jual beli atas tanah objek sengketa sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli No.1596/Karawang/1989, Akta Jual Beli No.62/26/Krw/1998, Akta Jual Beli No.423/2006, dan Akta Jual Beli No.367/2006, yang ditandatangani oleh penjual dan pembeli, yaitu UKINAH binti IRIN, MUKSIN AWOD BAJRI, ABDULLAH Bin JAFAR, serta dibuat di hadapan MOCH. ANSHOR, BA Camat Karawang selaku PPAT untuk wilayah kerja Kecamatan Karawang, sehingga menurut Para PEMBANDING demi terang dan tuntasnya pemeriksaan perkara ini, serta kesempurnaan gugatan dalam perkara ini, maka seluruh pihak yang ikut menandatangani Akta Jual Beli atas tanah objek sengketa, yang bukan para pihak yang bersengketa (PENGUGAT dan Para TERGUGAT) haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara ini tidak hanya sekedar untuk tunduk dan taat terhadap putusan hakim, melainkan juga untuk memperoleh gambaran yang komprehensif tentang substansi perkara ini. Apalagi pihak-pihak tersebut di atas patut dianggap mempunyai kepentingan langsung dengan objek tanah sengketa yang sedang digugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal ini telah menjadi suatu yurisprudensi sebagaimana diputus dalam Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974.

Dengan demikian, pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* atas eksepsi Para Pembanding haruslah ditolak dengan cara dibatalkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dan mengadili sendiri dengan menyatakan gugatan Terbanding/semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM KONPENSI :

DALAM POKOK PERKARA :

KEBERATAN KEDUA :

Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang dalam perkara *a quo* tidak obyektif, karena dalam pertimbangan tentang duduknya perkara (*feitelijke gronden*) tidak menguraikan keterangan 2 (dua) orang saksi yang diajukan oleh Terbanding/semula Penggugat, sehingga putusan *a quo* adalah putusan yang tidak lengkap atau kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) yang harus dibatalkan dalam tingkat banding.

3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang dalam perkara *a quo* memberikan pertimbangan tentang duduknya perkara (*feitelijke gronden*), khususnya tentang keterangan saksi yang diajukan oleh Terbanding/semula Penggugat sebagaimana termuat pada halaman 26 putusannya, yaitu sebagai berikut:

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Kuasa Penggugat mengajukan pula 2 (dua) orang saksi yang telah diperiksa dan didengar keterangannya dibawah sumpah dipersidangan, yaitu :

1. Saksi NANANG DURAHMAN, S.H.
2. Saksi LASMININGRUM, S.H.

Atas keterangan masing-masing saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat I, masing-masing akan menanggapinya dalam Kesimpulan.

4. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang dalam perkara *a quo* tentang duduknya perkara (*feitelijke gronden*) adalah

Halaman 31 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



pertimbangan yang tidak mempunyai nilai objektif, karena putusan dalam perkara *a quo* tidak memuat keterangan 2 (dua) orang saksi yang diajukan oleh TERBANDING/ semula PENGUGAT, sehingga tidak diketahui apa yang sudah diterangkan oleh para saksi tersebut. Pertimbangan tersebut penting diketahui oleh pihak-pihak yang berperkara dan hakim dalam tingkat banding dan terutama dalam tingkat kasasi, karena hakim kasasi hakikatnya hanya berwenang mengenai pemeriksaan tentang hukumnya. Dengan tidak adanya pertimbangan tersebut, maka putusan dalam perkara *a quo* adalah putusan yang tidak lengkap atau kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*), sehingga beralasan bagi Majelis Hakim dalam Tingkat Banding untuk membatalkan putusan *a quo* dan mengadili sendiri dengan menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

KEBERATAN KETIGA :

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang dalam perkara *a quo* telah keliru dan tidak cermat dalam memberikan pertimbangan hukum, karena akta jual beli no.1596/karawang/1989 tertanggal 14 desember 1989 adalah akta jual beli yang cacat hukum, dan harus dinyatakan batal demi hukum.

5. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang dalam perkara *a quo* telah memberikan pertimbangan hukum sebagaimana termuat pada halaman 34-35 putusan, yaitu sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi bernama NANANG DURAHMAN, S.H dalam keterangannya adalah selaku mantan Kepala Desa Nagasari yang melakukan Penyusunan Akta Jual Beli No.1594/Karawang/1989, No.1595/Karawang/1989, No.1596/Karawang/1989 dan No.1597/Karawang/1989 dihadapan Camat Karawang pada Tahun 1989, mengetahui pada waktu itu Ny.Ratnasih melakukan Proses Jual Beli dikelurahan dihadiri oleh 4 orang pihak Pembeli yang saksi ingat salah satunya bernama Olim dan telah mendapatkan Izin dari suami Ny.Ratnasih yang tertera dalam surat Izin persetujuan yang disediakan oleh Kelurahan dan Tahun 2016 suami Ratnasih mengatakan kepada saksi kalau tidak ingat Tanah itu sudah dijual istrinya namun proses jual beli itu menggunakan Tanah Adat yaitu Salinan Letter C dengan



dikatakan oleh Ratnasih kalau dokumen Letter C Asli sudah hilang sehingga mencocokkan Letter C di Desa dengan milik Ny.Ratnasih oleh bagian Pengelola di Kantor Desa kemudian penandatanganan Aktanya oleh Camat diantar oleh 2 orang saksi yang bertanda tangan dalam Akta tersebut yaitu saksi serta SAUNIN dan setelah 6 Bulan yang lalu saksi baru ketahui sudah bersertifikat ketika saksi menjadi saksi dipersidangan dan keterangan saksi NANANG DURAHMAN, S.H tersebut dihubungkan dengan saksi Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi bernama LASMININGRUM, S.H menerangkan dalam keterangannya bahwa sekitar Tahun 1980 lokasi Tanah dalam Proses Jual Beli yang dilakukan oleh Ratnasih berada di Kecamatan Karawang sebagai Kecamatan Induk dan ketika saksi menjabat Camat Karawang Barat Tahun 2018 Akta Jual Beli tersebut masih ada tersimpan dan diminta oleh Penggugat dalam Konpensasi/Tergugat dalam Rekonpensasi yang datang mencari Dokumen Akta Jual Beli Nomor 1594 sampai Nomor 1597 dan saksi mengeluarkan dokumen Akta Jual Beli dalam bentuk Salinan yang telah disesuaikan dengan Aslinya maka dapat dibuktikan bahwa Ratnasih telah melakukan Proses Jual Beli Tanah miliknya menggunakan bukti hak Letter C/Kohir/Kekitir No.38 S.III.

6. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang tersebut di atas jelas merupakan pertimbangan hukum yang keliru, tidak cermat, dan tidak obyektif, karena Ny.RATNASIH binti ABU SUPARMAN (ibu/orang tua Para Pembanding) tidak pernah menjual tanah objek sengketa dengan dasar girik atau kikitir kepada siapapun juga, termasuk kepada OLIM bin TAIM, Ny.AMOY binti IRIN, EMOT binti IRIN, dan UKINAH binti IRIN berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut :

- a. Tanah milik ibu/orang tua Para Pembanding sudah didaftarkan haknya pada tanggal 28 Oktober 1980 kepada Kantor Agraria Kabupaten Karawang (sekarang Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang) dengan Hak Milik No.441/Nagasari, seluas 27.200 M2 (dua puluh tujuh ribu dua ratus meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 28 Agustus 1982 No.2964/1982, yang sertifikatnya dikeluarkan pada tanggal 2 Oktober 1982 terdaftar atas nama RATNASIH binti ABU SUPARMAN (ibu/orang tua Para



Pembanding). Fakta tersebut membuktikan adanya jangka waktu yang lama dari mulai pendaftaran hak pada tahun 1980 sampai sertifikat dikeluarkan pada tahun 1982, dan pengumuman selama 2 bulan dari tanggal 28 Agustus 1982 sampai tanggal 2 Oktober 1982 sesuai ketentuan Pasal 18 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 jo Pasal 5 ayat (2) Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia atas Tanah.

Dengan telah dilakukan pendaftaran hak atas tanah Kikitor C 5579 Persil No.38 S.II., sehingga terbit SHM No.441/Nagasari atas nama RATNASIH binti ABU SUPARMAN, maka asli Kikitor tersebut sudah tidak lagi dipegang oleh RATNASIH binti ABU SUPARMAN, karena Kikitor tersebut sudah menjadi warkah SHM No.441/Nagasari yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang (TURUT TERBANDING I). Dengan demikian, Ny.RATNASIH tidak berhak lagi menjual tanah objek sengketa dengan dasar Kikitor tersebut kepada UKINAH binti IRIN. Oleh karena, tanah objek sengketa milik Para PEMBANDING tersebut sudah mempunyai sertifikat dengan SHM No.441/Nagasari, sehingga tidak beralasan hukum apabila tanah yang sudah bersertifikat diperjualbelikan berdasarkan Kikitor C 7759 Persil No.38 S.III kepada OLIM bin TAIM, Ny.AMOY binti IRIN, EMOT binti IRIN, dan UKINAH binti IRIN. Hal itu dipertegas dengan kaidah hukum dalam putusan Mahkamah Agung RI No.3176 K/Pdt/1988 tertanggal 19 April 1990 yang berbunyi "*Sebidang tanah yang sudah jelas ada sertifikatnya tidak dapat diperjualbelikan begitu saja berdasarkan surat girik, melainkan harus didasarkan atas sertifikat tanah yang bersangkutan, yang merupakan bukti otentik dan mutlak tentang pemilikannya, sedang surat girik hanya sebagai tanda untuk membayar pajak*". Selanjutnya terkait Girik atau Kikitor dinyatakan oleh Mahkamah Agung RI dalam putusan No.234 K/Pdt/1992 tertanggal 20 Desember 1993, yang berbunyi "*Bahwa buku letter C desa bukan merupakan bukti hak milik, tetapi hanya merupakan kewajiban seseorang untuk membayar pajak terhadap tanah yang dikuasainya*".



- b. Akta Jual Beli No.1596/Karawang/1989 (bukti P/PK/TR-04 jo bukti T.I.II-3) tersebut tidak dipersiapkan oleh Camat Karawang selaku PPAT untuk wilayah kerja Kecamatan Karawang, melainkan dibuat oleh staf desa atas perintah saksi NANANG DURAHMAN, S.H. yang pada tahun 1989 menjabat sebagai Kepala Desa Nagasari. Fakta tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Agraria No.10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang Dimaksudkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah serta Hak dan Kewajibannya.
- c. Seandainya yang menjual adalah ibu/orang tua Para PEMBANDING, maka seharusnya identitas penjual dalam Akta Jual Beli No.1596/Karawang/1989 adalah Ny.RATNASIH binti ABU SUPARMAN, bukan cuma ditulis sebagai Ny.RATNASIH saja. Selain itu, Ny.RATNASIH binti ABU SUPARMAN adalah seorang perempuan yang bersuami, maka keterangan-keterangan mengenai suaminya harus diuraikan dalam Akta Jual Beli dan suaminya tersebut harus memberikan persetujuan dengan ikut menandatangani Akta Jual Beli atau melampirkan Surat Persetujuan dalam Akta Jual Beli dengan menerangkan adanya Surat Persetujuan tersebut dalam Akta Jual Beli tersebut, karena tanah yang dijual tersebut adalah harta bersama (gono gini) dengan suaminya. Dalam hal ini Ny.RATNASIH binti ABU SUPARMAN tidak berwenang menjual sendiri tanah itu. Ia harus bertindak sebagai penjual bersama-sama suaminya. Atau suaminya memberi persetujuan tertulis kepada Ny.RATNASIH binti ABU SUPARMAN untuk menjual tanah itu. Faktanya di dalam Akta Jual Beli tidak ada tandatangan atau Surat Persetujuan dari suami RATNASIH binti ABU SUPARMAN kepada istrinya untuk menjual tanah miliknya tersebut. Dengan demikian, Ny.RATNASIH binti ABU SUPARMAN tidak berwenang untuk menjual sendiri tanah Kikitr C No.5579 Persil 38 S.III kepada UKINAH binti IRIN sesuai ketentuan Pasal 35 (1) Undang-Undang No.1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang berbunyi "*Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama*".



d. Sebagai pemilik atas tanah Kikitor C No.5579 Persil 38 S.III, Ny.RATNASIH binti ABU SUPARMAN tidak boleh menjual tanah Kikitor tersebut dengan cara memecah luas tanah yang dijual, karena tanah Kikitor tersebut adalah tanah pertanian yang luasnya hanya 27.200 M2. Dengan memecah luas tanah yang dijual mengakibatkan timbulnya pemilikan tanah pertanian yang luasnya kurang dari 2 hektar seperti termuat dalam :

- Akta Jual Beli No.1594/Karawang/1989 tertanggal 14 Desember 1989 antara Ny.RATNASIH selaku penjual dengan OLIM bin TAIM selaku pembeli dengan objek tanah seluas 10.000 M2 (**bukti P/PK/TR-02**);
- Akta Jual Beli No.1595/Karawang/1989 tertanggal 14 Desember 1989 antara Ny.RATNASIH selaku penjual dengan Ny.AMOY binti IRIN selaku pembeli dengan objek tanah seluas 5.375 M2 (**bukti P/PK/TR-03**);
- Akta Jual Beli No.1596/Karawang/1989 tertanggal 14 Desember 1989 antara Ny.RATNASIH selaku penjual dengan Ny.UKINAH binti IRIN selaku pembeli dengan objek tanah seluas 6.700 M2 (**bukti P/PK/TR-04**);
- Akta Jual Beli No.1597/Karawang/1989 tertanggal 14 Desember 1989 antara Ny.RATNASIH selaku penjual dengan Ny.EMOT binti IRIN selaku pembeli dengan objek tanah seluas 5.375 M2 (**bukti P/PK/TR-05**);

Berhubung tanah Kikitor C No.5579 Persil 38 S.III yang dijual itu adalah tanah pertanian dan luasnya hanya 27.200 M2, maka seluruh luas tanah pertanian tersebut haruslah dialihkan semuanya kepada seorang. Apabila tanah pertanian tersebut dialihkan kepada lebih dari seorang, maka mereka yang menerima pengalihan hak itu masing-masing harus sudah memiliki tanah pertanian paling sedikit 2 hektar, atau dengan pengalihan itu masing-masing harus memiliki paling sedikit 2 hektar.

Larangan tersebut ditentukan dalam Pasal 9 ayat (1) UU Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian menyebutkan sebagai berikut : "*Pemindahan hak atas tanah*



pertanian, kecuali karena pembagian karena pewarisan, dilarang apabila pemindahan hak itu mengakibatkan timbulnya atau berlangsungnya pemilikan tanah yang luasnya kurang dari 2 Ha. Larangan tersebut tidak berlaku kalau penjual hanya memiliki bidang tanah yang luasnya kurang dari dua hektar dan tanah itu dijual sekaligus.” Dalam perkara a quo tidak ada bukti, bahwa dengan pengalihan tanah pertanian Kikitor C No.5579 Persil 38 S.III dari Ny.RATNASIH kepada OLIM bin TAIM, Ny.AMOY binti IRIN, Ny.UKINAH binti IRIN, dan Ny.EMOT binti IRIN masing-masing dari mereka memiliki tanah pertanian paling sedikit 2 hektar.

e. Akta Jual Beli harus dilakukan di hadapan PPAT, dengan dihadiri oleh penjual, pembeli, dan 2 (dua) orang saksi, yaitu Kepala Desa dan salah seorang anggota pemerintah desa (bila tanah yang dijual belum bersertipikat). Faktanya Akta Jual Beli No.1596/Karawang/1989 (**vide bukti P/PK/TR-04 jo bukti T.II-3**) tersebut tidak ditandatangani di hadapan PPAT, karena penjual, dan pembeli lebih dahulu menandatangani akta tersebut, setelah itu akta tersebut disodorkan oleh staf Desa yang bernama SAUNIN kepada saksi NANANG DURAHMAN, S.H. untuk ditandatangani. Fakta tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 dan Pasal 1868 KUHPerdata, yang berbunyi “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”.

f. yang menjadi objek jual beli dalam Akta Jual Beli adalah tanah Kikitor C No.5579 Persil No.38 S.III yang merupakan tanah bekas hak adat yang belum pernah didaftar, sehingga sebelum penandatanganan Akta Jual Beli terlebih dahulu harus diserahkan kepada PPAT berupa (i) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang menyatakan antara lain bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertipikat atau sertipikat sementara, (ii) surat bukti hak tanah itu, (iii) keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat yang membenarkan surat bukti hak itu, dan (iv) surat tanda bukti biaya pendaftaran. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 25 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.



Faktanya dalam pembuatan Akta Jual Beli No.1596/Karawang/Nagasari di hadapan PPAT Camat tersebut dokumen-dokumen berupa SKPT, asli surat bukti hak (yang diserahkan hanya fotocopy yang dilegalisir oleh Kepala Desa NANANG DURAHMAN, S.H., karena aslinya ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang sebagai warkah SHM No.441/Nagasari), dan surat tanda bukti biaya pendaftaran **TIDAK** diserahkan kepada PPAT Camat tersebut.

Hal tersebut membuktikan, bahwa para pembeli tanah Kikitr C 5579 Persil No.38 S.III telah berlaku tidak hati-hati, tidak cermat dan tidak teliti atau ceroboh dalam meneliti atas asal-usul/riwayat tanah yang menjadi objek jual beli termasuk keabsahan surat-surat yang menjadi kelengkapan data yuridis tanah yang menjadi objek jual beli, sehingga para pembeli tersebut seakan-akan tidak mengetahui bahwa tanah objek jual beli belum bersertipikat dan penjual tidak berwenang untuk menjual tanah objek jual beli tersebut. Dengan demikian, maka para pembeli tanah Kikitr C 5579 Persil No.38 S.III yang bernama OLIM bin TAIM, Ny.AMOY binti IRIN, Ny.UKINAH binti IRIN, dan Ny.EMOT binti IRIN dikualifikasikan sebagai para pembeli yang beritikad tidak baik sebagaimana ditegaskan dalam putusan Mahkamah Agung RI No.1816 K/Pdt/1989 tertanggal 22 Oktober 1992, yang kaidah hukumnya berbunyi "*Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara, karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu*".

- g. keterangan saksi NANANG DURAHMAN, S.H. diragukan, sehingga keterangannya tidak dapat dipertimbangkan dan dinilai sebagai alat bukti yang sah, karena Akta Jual Beli No.1596/Karawang/1989 (bukti P/PK/TR-04 jo bukti T.I.II-3) dibuat dan ditandatangani pada tanggal 14 Desember 1989, yang berarti hampir 31 tahun yang lalu ternyata saksi NANANG DURAHMAN, S.H. masih bisa mengingat kejadian tersebut dan menerangkannya dengan baik di dalam persidangan. Faktanya secara psikologis seseorang tidak akan



mampu mengingat peristiwa masa lalu menyangkut orang lain kecuali peristiwa tersebut menyangkut dirinya sendiri.

11. Bahwa ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara mengatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian yang harus memenuhi 4 (empat) unsur yaitu :
- ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (*consensus*);
 - ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian (*capacity*);
 - ada suatu hal tertentu (*a certain subject matter*);
 - ada suatu sebab yang halal (*legal cause*);

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif karena mengenai orang/ subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Apabila Akta Jual Beli No.1596/Karawang/1989 tertanggal 14 Desember 1989 (bukti P/PK/TR-04 jo bukti T.I.II-3) tersebut dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tersebut, maka syarat subyektif dalam jual beli tanah antara Ny.RATNASIH binti ABU SUPARMAN (orang tua/ibu Para PEMBANDING) dengan UKINAH binti IRIN tidak terpenuhi, karena Ny.RATNASIH binti ABU SUPARMAN tidak pernah menjual tanah dan oleh karenanya tidak pernah ada kesepakatan untuk menjual dan suaminya tidak pernah memberikan persetujuan kepadanya untuk menjual tanah, dan oleh karenanya Ny.RATNASIH tidak mempunyai kewenangan sendiri untuk menjual tanah Kikitor C 5579 Persil No.38 S.III tersebut kepada UKINAH binti IRIN.

Demikian pula, mengenai syarat obyektif bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya bahwa dalam perjanjian tersebut harus jelas dipenuhinya hal atau obyek tertentu sehingga dalam pelaksanaan perjanjian pemenuhan prestasi tidak ditafsirkan meluas dan jelas hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak. Dalam Akta Jual Beli No.1596/Karawang/1989 tertanggal 14 Desember 1989 tersebut disebutkan, bahwa obyek jual beli adalah Persil No.38 Kahir No.5579 S.III seluas 6.700 M2, padahal tanah tersebut sudah bersertipikat SHM No.441/Nagasari. Sebagai pembeli beritikad baik seharusnya UKINAH



binti IRIN ketika (seakan-akan) melakukan jual beli dengan Ny.RATNASIH, mengecek terlebih dahulu lokasi tanah dan keadaan tanah tersebut, karena ada ketidaksesuaian antara Akta Jual Beli tersebut dengan obyek jual beli yang ada, oleh karena itu unsur suatu hal tertentu dalam perjanjian tersebut tidak terpenuhi. Begitu pula halnya, unsur suatu perjanjian harus memenuhi causa yang halal, dimana perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang atau hukum, dalam hal ini UKINAH binti IRIN telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena telah membeli tanah obyek sengketa dari orang lain yang mengaku sebagai Ny.RATNASIH, sehingga jual beli tanah antara Ny.RATNASIH dengan UKINAH binti IRIN tersebut mengandung unsur bedroog (tipu daya) yang bertentangan dengan hukum, oleh karena itu unsur causa yang halal tidak terpenuhi. Dengan demikian, maka Akta Jual Beli No.1596/Karawang/1989 tertanggal 14 Desember 1989 tersebut tidak memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif. Oleh karena Akta Jual Beli tersebut tidak ditandatangani di hadapan Camat MOCH. ANSHOR, B.A. selaku PPAT untuk wilayah Kecamatan Karawang, maka Akta Jual Beli No.1596/Karawang/1989 tertanggal 14 Desember 1989 tersebut tidak memenuhi syarat formil dan syarat materiil.

12. Bahwa berdasarkan argumentasi hukum tersebut di atas, jelaslah bahwa jual beli yang terjadi antara orang yang mengaku sebagai Ny.RATNASIH dan UKINAH binti IRIN dilakukan dengan itikad tidak baik dan melawan hukum, karena Ny.RATNASIH binti ABU SUPARMAN yang asli tidak pernah menjual tanah Kikitr C 5579 Persil S.III. tersebut. Dengan demikian, maka Akta Jual Beli No.1596/Karawang/1989 tertanggal 14 Desember 1989 (bukti P/PK/TR-04 jo bukti T.I.II-3) merupakan Akta Jual Beli yang mengandung cacat hukum, dan harus dinyatakan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Oleh karena Akta Jual Beli No.1596/Karawang/Nagasari tersebut cacat hukum, maka SHM No.3047/Nagasari atas nama UKINAH binti IRIN yang diterbitkan, karena jual beli berdasarkan Akta Jual Beli tersebut juga harus dinyatakan cacat hukum, dan dinyatakan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dengan demikian, maka semua rangkaian perbuatan hukum berupa jual beli dari UKINAH binti IRIN kepada MUKSIN AWOD BAJRI berdasarkan Akta Jual Beli No.62/26/Krw/1998, dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MUKSIN AWOD BAJRI kepada ABDULLAH bin JAFAR berdasarkan Akta Jual Beli No.423/2006, dan dari ABDULLAH bin JAFAR (TURUT TERBANDING II/semula TURUT TERGUGAT II) kepada LELY SUSANTI (TERBANDING) berdasarkan Akta Jual Beli No.36/2006 tertanggal 08 Desember 2006 (**bukti P/PK/TR-6A**) adalah tidak sah, cacat hukum, dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, serta tidak perlu mendapat perlindungan hukum, karena sejak semula telah mengandung cacat yuridis.

KEBERATAN KEEMPAT :

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang dalam perkara *a quo* telah keliru dan tidak cermat dalam memberikan pertimbangan hukum, yang menyatakan bahwa shm no.3047/nagasari atas nama pemegang hak terakhir Lely Susanti (Terbanding) sudah melalui proses yang benar. padahal SHM no.441/nagasari atas nama Ratnasih Binti Abu Suparman (orang tua/ibu para pembanding) terbit lebih dahulu daripada SHM no.3047/nagasari, sehingga seharusnya shm yang berlaku adalah SHM no.441/nagasari milik Para Pembanding.

13. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang dalam perkara *a quo* pada halaman 37-38 putusannya menyatakan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, bahwa Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi memperoleh Obyek Sengketa tanah tersebut melalui Proses Jual Beli sebagai Pembeli yang terakhir dan bahkan berdasarkan Jawaban dari Turut Tergugat dalam Kompensi yang menyatakan bahwa terhadap Tanah Obyek Sengketa tersebut pada Tahun 1997 dimohonkan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang melalui Panitia Ajudikasi hingga terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 3047 atas nama Ukinah Binti Irin dan setelah itu pada Tahun 1998 oleh Ukinah Binti Irin dijual kepada Muksin Awod Bajri berdasarkan Akta Jual Beli No.62/26/Krw/1998 Tanggal 31 Maret 1998 dan Peralihannya telah didaftarkan yang tercatat tanggal 2 Mei 1998 lalu pada Tahun 2006, oleh Muksin Awod Bajri dijual kepada Abdullah Bin Jafar berdasarkan Akta Jual Beli No.423/2006 tanggal 5 Oktober 2006 dan telah didaftarkan peralihan Haknya tanggal 10 Oktober 2006 kemudian

Halaman 41 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Abdullah Bin Jafar dijual kepada Lely Susanti sebagai Penggugat dalam Konpensi berdasarkan Akta Jual Beli No.367/2006 tanggal 8 Desember 2006 sehingga sesuai dengan Warkah bahwa Tanah Milik Adat Kikitor (C) No.5579 Persil No.38 S/II oleh Ratnasih telah dijual kepada Olim Bin Taim, Ny.Amoy Binti Irin, Ukinah Binti Irin dan Emot Binti Irin”

Menimbang, bahwa Ajudikasi adalah sebuah cara yang digunakan untuk menyelesaikan sengketa atau Konflik antara dua pihak dengan melibatkan orang lain sebagai pihak ketiga, pihak ketiga ini nantinya akan menjadi Penengah untuk mencari Jalan Keluar dan menghasilkan Keputusan yang adil dan dapat diterima oleh Kedua Belah Pihak, pada intinya, Ajudikasi ini dilakukan jika penyelesaian secara Musyawarah tidak lagi bisa menghasilkan Keputusan dalam pelaksanaannya, Keputusan yang diambil oleh Ajudikator ini akan memiliki kekuatan yang sama dengan Putusan Peradilan.

Menimbang, bahwa sedangkan menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 1 Tahun 1995 dalam Pasal 1 angka 2 disebutkan bahwa Ajudikasi adalah kegiatan dan proses dalam rangka Pendaftaran Tanah untuk pertama kali secara sistematik, berupa pengumpulan dan pemastian kebenaran data fisik dan yuridis mengenai sebidang tanah atau lebih untuk keperluan pendaftarannya, terutama terhadap Tanah yang sudah tersedia peta dasar pendaftaran dan pada Peta pendaftaran sebagaimana dimaksud dilaksanakan pemetaan tanah-tanah yang sudah terdaftar Haknya.

Menimbang, bahwa Ajudikasi dalam Pendaftaran Tanah adalah suatu kegiatan yang dilakukan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kalinya yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis terhadap Obyek Tanah adjudikasi disini bukanlah seperti proses Pengadilan pada umumnya, akan tetapi merupakan kegiatan pengumpulan dan penetapan kebenaran mengenai data fisik dan data yuridis atas tanah yang akan didaftarkan, hasilkan akan digunakan dalam proses pendaftaran tanah untuk mendapatkan status hukum tanah tersebut oleh Pemilik yang berwenang.

Halaman 42 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut dapat disimpulkan bahwa proses terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 3047/Nagasari Tahun 1998 sudah melalui proses yang benar.

14. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang dalam perkara *a quo* adalah pertimbangan hukum yang keliru dan tidak cermat, karena Surat Ukur No.10.06.01.05.04370/1997 (yang merupakan bagian dari SHM No.3047/Nagasari) diterbitkan pada tanggal 17 Maret 1997 dan penerbitan SHM No.3047/Nagasari milik Terbanding terdaftar pertama kali atas nama UKINAH binti IRIN terjadi pada tanggal 25 Maret 1997. Dengan demikian, untuk menentukan sah atau tidaknya prosedur pengukuran tanah dan penerbitan SHM No.3047/Nagasari tersebut harus merujuk pada peraturan yang berlaku pada saat itu, yaitu Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (perlu diketahui, bahwa Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 baru diundangkan pada tanggal 8 Juli 1997 dan sesuai ketentuan Pasal 66 dinyatakan berlaku 3 bulan kemudian, yaitu pada tanggal 8 Oktober 1997), karena menurut Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961, bahwa penerbitan sertipikat sebagai sebuah surat tanda bukti hak merupakan bagian dari rangkaian proses pendaftaran tanah. Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 menyatakan : sebelum sebidang tanah diukur terlebih dahulu diadakan :

- a. Penyelidikan Riwayat bidang tanah dan;
- b. Penetapan Batas-Batasnya;

Setelah itu hasil penyelidikan riwayat bidang tanah dan penetapan batas-batas tanah yang akan disertipikatkan diumumkan di kantor Kepala Desa dan Kantor Camat selama 2 bulan berturut-turut sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 18 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961. Dalam perkara *a quo*, secara faktual telah terjadi penerbitan Surat Keputusan Panitia Ajudikasi pada tanggal 17 Maret 1997, penerbitan Surat Ukur pada tanggal 17 Maret 1997 dengan No.10.06.01.05.04370/1997 atas nama UKINAH bin IRIN di lokasi yang sama di atas tanah SHM No.441/Nagasari atas nama RATNASIH binti ABU SUPARMAN milik Para PEMBANDING/semula Para TERGUGAT, dibukukan haknya pada tanggal



25 Maret 1997 dan penerbitan sertifikat pada tanggal 25 Maret 1997 (**vide bukti P/PK/TR-06B**). Jadi, dari tanggal penerbitan Surat Ukur hingga tanggal penerbitan sertifikat hanya berlangsung selama 8 hari. Hal itu berarti, bahwa terhadap permohonan hak atas tanah SHM No.3047/Nagasari tidak dilakukan pengumuman di Kantor Desa dan Kantor Camat selama 2 bulan berturut-turut, sehingga penerbitan SHM No.3047/Nagasari tersebut memuat cacat yuridis, karena tidak melalui proses yang benar sesuai ketentuan Pasal 18 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 jo Pasal 19 ayat (1), Pasal 20, Pasal 21, Pasal 23, dan Pasal 25 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistemik Di Daerah Uji Coba.

15. Bahwa meskipun permohonan hak atas tanah SHM No.3047/Nagasari milik Terbanding melalui Panitia Ajudikasi, yaitu proses Prona (Proyek Nasional), namun proses permohonan hak dan penerbitan sertifikatnya tetap mengacu kepada Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 1995 tersebut di atas, yaitu harus melalui tahapan penyelidikan riwayat tanah, penetapan batas-batas tanah, dan pengumuman di Kantor Desa dan Kantor Camat selama 2 bulan, karena permohonan hak dan penerbitan sertifikat melalui Panitia Ajudikasi atau Prona (Proyek Nasional) hanya merupakan cara persertipikatan dengan proses cepat dan biaya ringan sebagaimana ditentukan pada bagian Menimbang huruf c dari Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 1995 tersebut yang berbunyi "*bahwa untuk lebih mempercepat proses pendaftaran bidang-bidang tanah yang selama ini masih bersifat sporadik, perlu dilakukan kegiatan pendaftaran bidang-bidang tanah secara sistematis*", serta ditegaskan dalam putusan Mahkamah Agung RI No.4540 K/Pdt/1998 tertanggal 26 September 2000 yang kaidah hukumnya menyatakan "*Bahwa penerbitan sertifikat hak atas tanah melalui "Prona" (Proyek Nasional), bukan ditentukan oleh status tanah asal, tetap merupakan cara pensertifikatan tanah dengan proses cepat dan biaya ringan, karena mendapat subsidi dari pemerintah*".



16. Bahwa selain itu, penerbitan SHM No.3047/Nagasari milik TERBANDING juga cacat hukum, karena nama yang terdaftar dalam SHM tersebut tidak atas nama Ny.RATNASIH terlebih dahulu, melainkan langsung atas nama UKINAH binti IRIN, sehingga seakan-akan tanah kikitir C 5579 Persil 38 S.III tersebut tercatat atas namanya sendiri, padahal sebagian tanah Kikitir tersebut (seakan-akan) diperoleh UKINAH binti IRIN dari Ny.RATNASIH karena pembelian berdasarkan Akta Jual Beli No.1596/Karawang/1989 sebagai alas haknya (**vide bukti P/PK/TR-04**) sesuai dalil-dalil gugatan Terbanding dan jawaban Turut Terbanding I. Selain itu, dalam SHM No.3047/Nagasari tersebut terdapat kesalahan, karena menyebutkan asal persil dari Pengakuan/Penegasan Hak Bekas Tanah Milik Adat C 2279 Persil 38 S.III (sawah kelas III), padahal tanah milik Para Pembanding adalah tanah Kikitir C 5579 Persil No.38 S.II (sawah kelas II).
17. Bahwa oleh karena penerbitan SHM No.3047/Nagasari atas nama UKINAH binti IRIN yang sekarang terdaftar atas nama LELY SUSANTI (TERBANDING) tumpang tindih dengan SHM No.441/Nagasari terdaftar atas nama RATNASIH binti ABU SUPARMAN, maka hal itu membuktikan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang (Turut Terbanding I) tidak melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah dan penetapan batas-batasnya dengan sebenar-benarnya, serta pengumuman selama 2 bulan di Kantor Desa sebelum membukukan haknya dan menerbitkan SHM No.3047/Nagasari atas nama UKINAH binti IRIN sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 18 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 jo Pasal 19 ayat (1), Pasal 20, Pasal 21, Pasal 23, dan Pasal 25 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 1995.
18. Bahwa oleh karena SHM No.3047/Nagasari milik Terbanding dimohonkan sertifikatnya berdasarkan Akta Jual Beli No.1596/Karawang/Nagasari yang cacat hukum, dan penerbitan sertifikat hak atas tanah tersebut juga tidak melalui proses yang benar, maka SHM No.3047/Nagasari tersebut juga harus dinyatakan cacat hukum, dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
19. Bahwa dengan tidak dilakukannya penyelidikan riwayat bidang tanah dengan sebenar-benarnya mengakibatkan terjadinya tumpang tindih dalam penerbitan SHM No.3047/Nagasari dengan SHM No.441/Nagasari, juga telah berakibat telah terjadinya kekeliruan dalam penetapan batas-batas



bidang tanah, yaitu batas bidang tanah pada SHM No.3047/Nagasari terdaftar terakhir atas nama LELY SUSANTI (Terbanding) yang ditunjuk dan ditetapkan serta diukur sebagaimana tercantum dalam Surat Ukur tertanggal 17 Maret 1997 No.10.06.01.05.04370/1997, nyata-nyata terletak di atas bidang tanah SHM No.441/Nagasari terdaftar atas nama RATNASIH binti ABU SUPARMAN (orang tua Para Pembanding). Kekeliruan dalam penetapan batas-batas bidang tanah tersebut tentu saja tidak bersesuaian dengan apa yang disyaratkan dalam ketentuan Pasal 3 ayat (2) huruf b Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961.

20. Bahwa tidak dilakukannya penyelidikan riwayat bidang tanah dengan sebenar-benarnya dan kekeliruan dalam penetapan batas-batas bidang tanah tersebut di atas, dengan sendirinya juga berakibat langsung pada kekeliruan dalam proses pemetaan dan pembukuan sampai dengan penerbitan sertifikat haknya, yaitu SHM No.3047/Nagasari terdaftar terakhir atas nama LELY SUSANTI (**vide bukti P/PK/TR-06B**).
 21. Bahwa oleh karena terdapat sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih atau ganda, maka untuk menilai sertifikat hak atas tanah yang sah dan berlaku adalah sertifikat hak atas tanah yang terbit lebih dahulu in casu SHM No.441/Nagasari atas nama RATNASIH binti ABU SUPARMAN (ibu Para Pembanding), karena SHM No.441/Nagasari tersebut diterbitkan pada tanggal 2 Oktober 1982, sedangkan SHM No.3047/Nagasari baru terbit pada tanggal 25 Maret 1997, maka sudah jelas menurut hukum, bahwa yang paling berhak sebagai pemilik tanah objek sengketa adalah Para pembanding, bukan Terbanding (LELY SUSANTI), karena sertifikat hak miliknya belakangan diterbitkan oleh TURUT TERBANDING I, yaitu pada tanggal 25 Maret 1997. Dengan demikian, SHM No.3047/Nagasari terdaftar terakhir atas nama LELY SUSANTI (TERBANDING) harus dinyatakan tidak sah, cacat hukum, dan tidak memiliki kekuatan hukum.
- Hal tersebut dipertegas dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI antara lain dalam :
- a. putusan Mahkamah Agung RI No.976 K/Pdt/2015 tertanggal 27 November 2015 yang kaidah hukumnya berbunyi :



“bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat outentik maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum...” ;

- b. putusan Mahkamah Agung RI No.290 K/Pdt/2016 tertanggal 17 Mei 2016, yang kaidah hukumnya berbunyi :

“Bahwa jika timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu in casu Sertifikat Hak Milik Nomor 00412 atas nama Suhadi (Tergugat V) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00416 atas nama Afandi Wijaya (Tergugat III) sehingga telah benar Sertifikat Hak Milik Nomor 00146 Lisnawati (Penggugat) tidak memiliki kekuatan hukum, oleh karena itu putusan Pengadilan Tinggi Kendari dalam perkara ini sudah tepat sehingga layak untuk dikuatkan”.

Kedua putusan Mahkamah Agung RI tersebut berturut-turut diikuti oleh putusan Mahkamah Agung RI No.143 PK/Pdt/2016 tertanggal 19 Mei 2016, putusan Mahkamah Agung RI No.1318 K/Pdt/2017 tertanggal 26 September 2017, putusan Mahkamah Agung RI No.734 PK/Pdt/2017 tertanggal 19 Desember 2017 dan putusan Mahkamah Agung RI No.170 K/Pdt/2017 tertanggal 10 April 2017. Dengan demikian, berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI tersebut, maka keabsahan sertipikat hak atas tanah yang lebih dulu terbit sebagai bukti hak yang paling kuat dan berlaku sudah menjadi yurisprudensi tetap.

22. Bahwa di samping itu, pada tahun 1991 tanah SHM No.441/Nagasari milik Para PEMBANDING juga sudah pernah dijaminkan dengan Hipotik (sebelum berlakunya Hak Tanggungan) pada PT.Bank Umum Nasional (PT.BUN) atau National Universal Bank, berkedudukan di Jakarta dan dipasang dengan Hipotik Pertama sesuai Akta Hipotik tertanggal 14 Nopember 1991 No.537/73/Krw/1991, yang dibuat di hadapan Notaris MUSTHOPA, selaku PPAT untuk wilayah Kecamatan Karawang dan terbit Sertipikat Hipotik No.358/1991, serta sudah diroya pada tanggal 7 Maret 1994 (**vide bukti T.I.II-1**).

Adanya jaminan Hipotik tersebut di atas membuktikan, bahwa sebelum tanah SHM No.441/Nagasari tersebut dibebani Hipotik, terdapat 2 (dua) tahap yang harus dilakukan oleh Kreditur dan Debitur/Penjamin untuk proses



pembebanan Hipotik, yaitu pemberian melalui pembuatan akta Hipotik dan pendaftaran melalui pembuatan sertifikat Hipotik. Pemberian dengan pembuatan akta Hipotik dilakukan oleh Pemberi Hipotik (Debitur atau Penjamin) kepada Penerima Hipotik (Kreditur) di hadapan PPAT, yang membuat akta Hipotik, sedangkan pendaftaran dengan pembuatan sertifikat Hipotik berlangsung di Kantor Pendaftaran Tanah (sekarang Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang).

Menurut Pasal 22 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961, bahwa untuk proses pemberian hipotik, maka kepada PPAT harus diserahkan :

- a. Sertifikat hak atas tanah yang akan dibebani Hipotik dalam hal ini SHM No.441/Nagasari;
- b. Surat bukti bahwa tanah itu bebas dari perselisihan;
- c. Bukti bahwa telah dibayar persekot biaya pendaftaran Hipotik;

Hal ini berarti, bahwa tanah SHM No.441/Nagasari adalah tanah yang tidak pernah dialihkan atau dijual oleh Ny.RATNASIH binti ABU SUPARMAN (orang tua/ibu Para PEMBANDING) kepada OLIM bin TAIM, Ny.AMOY binti IRIN, Ny.UKINAH binti IRIN, dan Ny.EMOT binti IRIN.

KEBERATAN KELIMA :

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang dalam perkara *a quo* adalah keliru dan tidak cermat dalam, karena dalam mengadili perkara *a quo* tidak mencantumkan pasal-pasal yang menjadi dasar untuk mengabulkan gugatan terbanding.

23. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang dalam perkara *a quo* pada halaman 42 Putusannya menyatakan sebagai berikut :

'Mengingat dan memperhatikan Undang-Undang dan peraturan-peraturan serta ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini'.

24. Bahwa merujuk pada pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang *a quo* dengan jelas memperlihatkan apabila Majelis Hakim hanya menyebut secara umum dan tidak secara menyebutkan pasal-pasal yang dijadikan acuan untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*. Di dalam hukum acara ditentukan, bahwa setiap putusan harus memuat dasar-dasar putusan dan amar putusan, sedangkan dasar-dasar



putusan terdiri dari duduknya perkara dan pertimbangan hukum. Baik dasar-dasar putusan maupun amar putusan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, karena amar putusan yang dijatuhkan harus berdasarkan pada pertimbangan hukum yang telah diberikan.

Berdasarkan uraian tersebut, jelaslah bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut di atas tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang berbunyi:

“Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”

Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang No.48 Tahun 2009 tersebut merupakan penegasan kembali dari Pasal 184 ayat (1) HIR.

Oleh karena dalam pemberian amar putusan tersebut, Majelis Hakim *a quo* ternyata tidak memberikan pertimbangan hukum, maka putusan yang demikian haruslah dibatalkan oleh Majelis Hakim dalam tingkat banding dan mengadili sendiri dengan menyatakan gugatan Penggugat/sekarang Terbanding tidak dapat diterima.

DALAM REKONPENSI :

KEBERATAN KEENAM :

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang dalam perkara *a quo* telah keliru dan tidak cermat dalam memberikan pertimbangan hukum, karena gugatan rekonpensi para pbanding dinyatakan ditolak. padahal tanah SHM no.441/nagasari milik para pbanding lebih dulu terbit dibandingkan dengan tanah SHM no.3047/nagasari milik Terbanding, yang penerbitannya tidak melalui proses yang benar, serta dimohonkan sertipikatnya berdasarkan akta jual beli yang tidak sah.

25. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama *in casu* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang dalam perkara *a quo* telah keliru dan tidak cermat dalam memberikan pertimbangan hukum sebagaimana termuat pada halaman 42 Putusannya yang menyatakan :



“Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya Pokok Gugatan Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi maka Gugatan Para Tergugat dalam Kompensi/Para Penggugat dalam Rekonpensi haruslah dinyatakan ditolak”.

26. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama *a quo* adalah jelas pertimbangan hukum yang keliru dan tidak cermat, karena kepemilikan tanah SHM No.441/Nagasari oleh Para Pembanding adalah berdasarkan pewarisan dari almarhum ibunya, yang bernama Ny.RATNASIH binti ABU SUPARMAN, yang demi hukum beralih kepada para ahli warisnya, yaitu Para Pembanding. Dan tanah SHM No.441/Nagasari tersebut sudah bersertipikat hak atas tanah sejak tanggal 2 Oktober 1982, bahkan pernah dijaminkan kepada PT.BANK UMUM NASIONAL (PT.BUN) atau NATIONAL UNIVERSAL BANK, berkedudukan di Jakarta, dengan jaminan Hipotik pada tahun 1991 dengan Hipotik Pertama berdasarkan Akta Hipotik tertanggal 14 Nopember 1991 No.537/73/KRW/1991, yang dibuat di hadapan Notaris MUSTHOFA, selaku PPAT untuk wilayah Kecamatan Karawang, serta terbit Sertipikat Hipotik No.358/1991 dan telah diroya pada tanggal 7 Maret 1994 (**vide bukti T.I.II-1**).

27. Bahwa penerbitan SHM No.441/Nagasari dilakukan melalui proses yang benar, karena terlebih dahulu dilakukan penyelidikan riwayat tanahnya, dan penetapan batas-batas tanahnya, serta diumumkan di Kantor Desa selama 2 (dua) bulan sebagaimana terbukti dari pendaftaran pada tanggal 28 Oktober 1980, penerbitan Gambar Situasi No.2964/1982 pada tanggal 28 Agustus 1982 dan pengeluaran sertipikat pada tanggal 2 Oktober 1982.

Demikian pula halnya, dengan pemberian jaminan Hipotik dilakukan melalui proses yang benar, karena proses pembebanannya melalui 2 tahap, yaitu tahap pemberian dengan pembuatan Akta Hipotik tertanggal 14 Nopember 1991 No.537/73/1991 antara Ny.RATNASIH binti ABU SUPARMAN sebagai pemberi Hipotik dan PT.BANK UMUM NASIONAL (PT.BUN) atau NATIONAL UNIVERSAL BANK sebagai penerima Hipotik, yang dibuat di hadapan Notaris MUSTHOFA, selaku PPAT tersebut, dan tahap pendaftaran Hipotik di Kantor Agraria Kabupaten Karawang, sehingga terbit Sertipikat Hipotik No.358/1991 atas nama pemegang Hipotik, yaitu PT.BANK UMUM NASIONAL (PT.BUN) atau NATIONAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

UNIVERSAL BANK. Sertipikat Hipotik tersebut merupakan satu-satunya alat bukti, bahwa Kreditur mempunyai hak Hipotik atas suatu hak atas tanah, yaitu SHM No.441/Nagasari.

28. Bahwa berbeda halnya dengan kepemilikan tanah oleh Ny.UKINAH binti IRIN (yang sekarang sudah beralih kepada TERBANDING) berdasarkan Akta Jual Beli No.1596/Karawang/1989 tertanggal 14 Desember 1989 adalah Akta Jual Beli yang tidak benar, karena :

- a. identitas subyek penjual cuma ditulis sebagai Ny.RATNASIH, padahal identitas lengkapnya adalah RATNASIH binti ABU SUPARMAN, tidak pernah menggunakan nama alias;
- b. Ny.RATNASIH binti ABU SUPARMAN adalah seorang perempuan yang bersuami, namun nama suaminya tidak tercantum dalam Akta Jual Beli guna memberikan persetujuan kepada istrinya untuk menjual tanah objek sengketa dengan menandatangani aktanya atau memberikan surat persetujuan;
- c. Obyek jual belinya adalah tanah Kikitr C 5579 Persil No.38 S.III, padahal tanah yang diperjualbelikan adalah tanah yang sudah bersertipikat, yaitu SHM No.441/Nagasari sejak 1982;
- d. tanah Kikitr C 5579 Persil No.38 S.III adalah tanah pertanian seluas 27.200 M2, sehingga penjual terkena larangan melakukan pemecahan (fragmentasi) tanah pertanian menjadi pemilikan dibawah 2 Ha, seperti dalam Akta Jual Beli No.1596/Karawang/1989 yang objek tanahnya hanya seluas 6.700 M2;
- e. pada waktu penandatanganan Akta Jual Beli No.1596/Karawang/1989, kepada PPAT tidak diserahkan (i) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Agraria Kabupaten Karawang; (ii) Surat bukti hak tanah; dan (iii) Surat tanda bukti biaya pembayaran;
- f. penandatanganan Akta Jual Beli tersebut tidak dilakukan di hadapan PPAT, karena penjual dan pembeli menandatangani Akta Jual Beli tersebut terlebih dahulu, kemudian dibawa oleh SAUNIN staf anggota pemerintahan desa untuk ditandatangani oleh saksi NANANG DURAHMAN, S.H. sebagai Kepala Desa Nagasari dan staf anggota desa tersebut, serta terakhir ditandatangani oleh Camat selaku PPAT

Halaman 51 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk wilayah Kecamatan Karawang, sehingga tidak diketahui apakah penjual dan pembeli yang menandatangani Akta Jual Beli itu adalah penjual atau pembeli yang sebenarnya, atau hanya figure.

Dengan demikian, Akta Jual Beli No.1596/Karawang/1989 tersebut adalah Akta Jual Beli tidak memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif, sehingga Akta Jual Beli tersebut harus dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

29. Bahwa proses yang tidak benar juga ditemukan dalam penerbitan SHM No.3047/ Nagasari atas nama UKINAH binti IRIN, karena :

- a. SHM tersebut terbit atas nama pemegang hak UKINAH binti IRIN. Seharusnya nama pemegang hak yang muncul pertama kali adalah atas nama Ny.RATNASIH binti ABU SUPARMAN, bukan langsung ke atas nama UKINAH binti IRIN, karena tanah Kikitor C 5579 Persil No.38 S.III terdaftar atas nama RATNASIH binti ABU SUPARMAN yang kemudian dialihkan kepada UKINAH binti IRIN karena pembelian berdasarkan Akta Jual Beli No.1596/Karawang/1989;
- b. proses penerbitan sertifikatnya tidak dilakukan penyelidikan riwayat tanah dan penetapan batas-batas tanahnya, serta tidak dilakukan pengumuman selama 2 bulan di Kantor Desa dan Kantor Camat sebagaimana terbukti dari pengakuan/penegasan hak bekas tanah milik adat Kikitor C 5579 Persil No.38 S.III berdasarkan Surat Keputusan Panitia Ajudikasi, dan penerbitan Surat Ukur No.10.06-01.05.04370/1997 dilakukan pada tanggal yang sama, yaitu 17 Maret 1997, pembukuan dan pengeluaran sertifikat dilakukan pada tanggal yang sama, yaitu 25 Maret 1997. Jadi, hanya berlangsung 8 hari saja untuk sampai pada pengeluaran SHM No.3047/Nagasari;
- c. asal persil juga terdapat kekeliruan, yaitu C 2279 Persil No.38 S.III (sawah kelas III), bukan C 5579 Persil No.38 S.II (sawah kelas II).

Sehubungan dengan alasan-alasan keberatan yang telah dikemukakan oleh Para Pembanding dalam Memori Banding ini, maka sudah sepatutnyalah apabila Majelis Hakim dalam Tingkat Banding memeriksa kembali perkara No.14/Pdt.G/2020/PN.Kwg. tertanggal 25 Juni 2020 secara keseluruhannya, termasuk Jawaban, Duplik, Akta Bukti dan Kesimpulan yang telah diajukan oleh

Halaman 52 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Pembanding/semula Para Tergugat dalam perkara *a quo* di Pengadilan Tingkat Pertama.

Hal tersebut dikarenakan Pengadilan Tinggi Bandung adalah merupakan peradilan ulangan, yang berfungsi memeriksa dan mengadili kembali secara keseluruhan perkara No.14/Pdt.G/2020/PN.Kwg. tertanggal 25 Juni 2020. Selain itu adalah menjadi kewajiban bagi Pengadilan Tinggi Bandung untuk memeriksa kembali perkara *a quo* adalah sesuai dan sejalan dengan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. antara lain sebagai berikut :

- a. Putusan Mahkamah Agung R.I. Reg.No.1043 K/Sip/1972 tertanggal 11 Juni 1970 yang berbunyi sebagai berikut :

"Dengan diajukannya permohonan banding oleh pihak PARA PENGUGAT asal/tergugat dalam rekonsensi, perkara harus diperiksa dalam keseluruhannya, baik dalam konvensi, maupun dalam rekonsensi" ;

- b. Putusan Mahkamah Agung R.I. Reg. No.194 K/Sip/1975 tertanggal 30 Nopember 1976 yang berbunyi sebagai berikut :

"Dalam peradilan banding Pengadilan Tinggi harus memeriksa/mengadili perkara dalam keseluruhannya, termasuk bagian-bagian (konvensi dan rekonsensi) yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri"

Bahwa apa yang termuat dalam Jawaban, Duplik, Akta Bukti dan Kesimpulan Para Pembanding/semula Para Tergugat yang diajukan dalam perkara *a quo* adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dari Memori Banding dari Para Pembanding.

Bahwa oleh karena pertimbangan hukum Majelis Hakim di Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Karawang dalam putusannya tersebut ternyata serta terbukti keliru dan salah sebagaimana telah dibuktikan oleh Para Pembanding/semula Para Tergugat, maka Para Pembanding/semula Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang dan mengadili sendiri dalam Tingkat Banding.

Halaman 53 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka, berdasarkan hal-hal yang terurai di atas, Para Pembanding mohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung berkenan memutuskan :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/semula Para Tergugat tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang tertanggal 25 Juni 2020 No.14/Pdt.G/2020/PN.Kwg;

Selanjutnya memeriksa dan mengadili, serta memutuskan dalam tingkat banding sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak provisi yang dimohonkan Penggugat.

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Para Tergugat seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI :

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat Rekonvensi adalah ahli waris yang sah dari almarhum H.KISTANTO, suami dari RATNASIH binti ABU SUPARMAN yang meninggal dunia pada tanggal 18 September 2016 sebagaimana Surat Keterangan dan Pernyataan Ahli Waris tanggal 04 Agustus 2017.
3. Menyatakan bahwa Para Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas bidang tanah sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.441/Nagasai, Gambar Situasi No.2964, luas 27.200 M2 tercatat atas nama RATNASIH binti ABU SUPARMAN orang tua/Ibu Para Penggugat Rekonvensi);

Halaman 54 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No.3047/Nagasari atas nama LELY SUSANTI adalah tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat Rekonvensi;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi materiil kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.16.905.000.000,- (enam belas milyar sembilan ratus lima juta rupiah) secara tunai dan sekaligus lunas sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi immateriil (moril) kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.5.000.000,- (satu juta rupiah) apabila lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas bidang tanah SHM No.3047/Nagasari, seluas 5.635 M2 atas nama LELY SUSANTI (Tergugat Rekonvensi);
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

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

ATAU

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas Memori Banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut, Terbanding semula Penggugat telah menyampaikan Kontra Memori Banding tertanggal 17 September 2020, yang pada pokoknya menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

Halaman 55 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah membaca Memori Banding dari Para Pembanding yang memuat alasan permohonan banding dalam Keberatan Pertama sampai dengan Keberatan Keenam, maka Terbanding perlu menyampaikan bantahan, sanggahan dan tanggapan atau menolak alasan-alasan permohonan banding tersebut dengan uraian sebagai berikut :

1. Tentang Bantahan Keberatan dan Sanggahan Terhadap Keberatan Pertama yang pada pokoknya menyatakan bahwa Gugatan *a quo* kurang pihak (*eksepsi plurium litis consortium*).

1.1 Bahwa Terbanding menolak alasan banding dalam Keberatan Pertama sebagaimana termuat dalam angka 4 dan angka 5 dalam Memori Banding seluruhnya, dan berpendapat bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang sudah memberi pertimbangan yang cukup (*voldoende gemotiveerd*) terhadap dalil eksepsi *plurium litis consortium* yang disampaikan oleh Para Pembanding tersebut.

1.2 Bahwa gugatan *a quo* adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Pembanding yang telah mengambil alih tanah milik Terbanding berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3047, secara melawan hukum dengan dalil Para Pembanding adalah ahli waris dari pemilik (SHM) No. 441 atas nama Ratnasih, **sehingga benar pihak yang harusnya digugat dalam perkara ini adalah Para Pembanding yang mengaku sebagai pemilik SHM No. 441 tersebut atas tanah milik Terbanding dalam SHM No. 3047.**

1.3 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang dalam Putusan yang dimintakan banding ini sudah cukup, tepat dan lengkap untuk menolak eksepsi kurang pihak yang disampaikan oleh Para Pembanding, **yang ternyata tidak dibantah oleh Para Pembanding dengan alasan yang baru, namun masih seperti alasan dalam replik yang pernah disampaikan** sebelumnya yang sudah diberi pertimbangan yang cukup (*voldoende gemotiveerd*) sehingga alasan banding ini haruslah ditolak.

2. Tentang Bantahan Keberatan dan Sanggahan Terhadap Keberatan Kedua yang pada pokoknya menyatakan bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang tidak lengkap atau kurang cukup pertimbangan atas keterangan dua orang saksi dari pihak Terbanding.

Halaman 56 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG.



- 2.1 Bahwa Terbanding menolak alasan banding dalam Keberatan Kedua dan berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang dalam Putusan yang dimintakan banding ini sudah memberi pertimbangan yang cukup, lengkap dan tepat atas keterangan dua orang saksi yakni saksi Nanang Durahman, SH dan saksi Lasminingrum, SH yang menguatkan dalil gugatan *a quo* termasuk keterangan saksi lainnya dan bukti-bukti surat yang sudah disampaikan oleh kedua belah pihak sehingga Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang dalam mengadili perkara ini sudah memenuhi asas *audi et alteram partem* dan obyektif.
- 2.2 Bahwa setelah mencermati Keberatan Kedua pada angka 6 dan angka 7 dalam Memori Banding yang disampaikan oleh Para Pembanding tidak ditemukan alasan keberatan atau bantahan sebagai alasan permohonan banding terkait keterangan saksi Nanang Durahman, SH dan saksi Lasminingrum yang mana saja yang menurut Para Pembanding tidak sesuai atau tidak mendukung gugatan *a quo*, sehingga cukup alasan jika Majelis Hakim Banding menolak Kebertan Kedua ini dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang yang dimintakan banding ini.
- 3. Bantahan Keberatan dan Sanggahan Terhadap Keberatan Ketiga yang pada pokoknya menyatakan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang tidak cermat dalam memberi pertimbangan hukum atas Akte Jual Beli No. 1596/Karawang/1989 tertanggal 14 Desember 1989.**
- 3.1 Bahwa Terbanding menolak alasan banding dalam Keberatan Ketiga dan berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang dalam Putusan yang dimintakan banding ini sudah memberi pertimbangan yang cukup, lengkap dan tepat atas Keberatan Ketiga pada angka 8 sampai dengan angka 12 dalam Memori Banding yang disampaikan oleh Para Pembanding.
- 3.2 Bahwa Para Pembanding mempermasalahkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang halaman 34-35 tersebut dalam Memori Banding, **yang ternyata adalah pengulangan belaka dari Jawaban, dan Replik yang telah disampaikan oleh Para Pembanding yang mendalilkan tidak pernah terjadi jual beli**



tanah antara Ratnasih dengan Olim bin Taim, Ny. Amoy binti Irin, Emot binti Irin dan Ukinah binti Irin, dan terhadap dalil tersebut sudah ada pertimbangan yang cukup, tepat dan lengkap dalam Putusan Pengadilan Negeri Karawang yang dimintakan banding ini.

3.3 Bahwa proses jual beli tanah SHM No. 441 atas nama Ratnasih sudah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dapat diuraikan kembali di bawah ini:

- 1) Bahwa berdasarkan warkah pada Turut Terbanding I Tanah Milik Adat Kikitr (C) No.5579 Persil 38 seluas 27.200 meter persegi, sudah dijual habis oleh Ratnasih dengan disetujui oleh suaminya (alm) Hadi Kistanto kepada :
 - a. **OLIM Bin TAIM seluas +/- 10.000 M2** berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1594/Karawang/1989 tanggal 14 Desember 1989 yang dibuat oleh dan di hadapan MOCH. ANSHOR, BA selaku PPAT wilayah Kecamatan Karawang.
 - b. **EMOT Binti IRIN seluas +/- 5.375 M2** berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1597/Karawang/1989 tanggal 14 Desember 1989 yang dibuat oleh dan di hadapan MOCH. ANSHOR, BA selaku PPAT wilayah Kecamatan Karawang.
 - c. **AMOY Binti IRIN seluas +/- 5.375 M2** berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1595/Karawang/1989 tanggal 14 Desember 1989 yang dibuat oleh dan di hadapan MOCH. ANSHOR, BA selaku PPAT wilayah Kecamatan Karawang.
 - d. **UKINAH Binti IRIN seluas +/- 6.700 M2** berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1596/Karawang/1989 tanggal 14 Desember 1989 yang dibuat oleh dan di hadapan MOCH. ANSHOR, BA selaku PPAT wilayah Kecamatan Karawang.
- 2) Bahwa sebelumnya Ratnasih pernah datang menghadap Saksi Nanang Durahman, S.H selaku Lurah Nagasari tahun 1989 – 1995, saat itu Ratnasih mengatakan ingin menjual tanah. **Sejak awal hendak menjual tanah adat, Ratnasih tidak pernah menyebut keberadaan ataupun datang membawa SHM No.441** (vide, Bukti P/PK/TR-11) melainkan Ratnasih hanya membawa Salinan Letter C yang diakuinya adalah tanah adat,



yang mana asli dari Letter C juga telah ditanyakan oleh Saksi Nanang Durahman, S.H. dan dijawab hilang oleh Ratnasih.

- 3) Bahwa **proses Jual Beli dilakukan di Kantor Kelurahan, dan Saksi Nanang Durahman, S.H. sebagai Lurah Nagasari terlebih dahulu menginstruksikan pihak penjual dan pembeli didampingi Juru Ukur Kelurahan Pak Saunin yang juga menjadi Saksi ke-2** yang ikut menandatangani AJB-AJB (*vide*, Bukti P/PK/TR-02 s/d P/PK/TR-05) **bersama-sama mendatangi lokasi tanah** yang antara lain menjadi Objek Jual Beli pada AJB No.1596 (*vide*, Bukti P/PK/TR-04) yang kemudian menjadi SHM No.03047 (*vide*, Bukti P/PK/TR-06.B) untuk mengukur dan memastikan objek jual beli.
- 4) Bahwa **Ratnasih sudah diminta oleh Saksi Nanang Durahman, S.H. untuk memenuhi persyaratan Jual Beli tanah antara lain mengisi Surat Persetujuan Pasangan** yang format blankonya adalah dari Kelurahan/lembar/blanko (*vide*, Bukti P/PK/TR-04) AJB No.1596 (Tahun 1989), akan tetapi pada tahun 2016 Saksi Nanang Durahman, S.H. ditemui oleh Hadi Kristanto suami dari Ratnasih yang mengatakan menemukan SHM No.441 dan mengaku lupa pernah menjual tanah, yang mana dalam hal ini saksi Nanang Durahman, S.H. tidak pernah tahu perihal SHM No.441 yang tidak pernah disebut oleh Ratnasih sewaktu Jual Beli pada tahun 1989 yakni pada AJB-AJB (*vide*, Bukti P/PK/TR-02 s/d P/PK/TR-05).
- 5) Bahwa Surat Pernyataan dalam **Bukti Tergugat T.I-II No.10 yang sepihak diakui sah oleh Pihak Tergugat** telah dibuat dan ditandatangani oleh Saksi Nanang Durahman, S.H., selanjutnya **sudah dibantah oleh Saksi Nanang Durahman, S.H. melalui Surat Pernyataan Tanggal 27 Mei 2020 dalam Bukti P/PK/TR-16.**
- 6) Bahwa **Saksi Camat Ex-Officio Lasminingrum menyatakan bahwa fisik asli AJB-AJB** (*vide*, Bukti P/PK/TR-02 s/d P/PK/TR-05) **ada di Kecamatan (dan diperlihatkan saat**



persidangan), sehingga benar Persil 38 sudah dijual habis oleh Ratnasih melalui AJB-AJB (*vide*, Bukti P/PK/TR-02 s/d P/PK/TR-05) yang mana salah satunya adalah AJB No.1596 (*vide*, Bukti P/PK/TR-04) yakni antara Ratnasih (Penjual) dengan Ukinah binti Irin (Pembeli) yang kemudian diajukan adjudikasi oleh Ukinah binti Irin pada Tahun 1997 sehingga menjadi Sertifikat SHM No.03047 yang dibeli oleh Penggugat pada Tahun 2006 sebagaimana Bukti P/PK/TR-06.B.

3.4 Bahwa Para Pembanding **ternyata juga tidak menyampaikan uraian alasan permohonan banding yang meragukan keterangan mana saja dari saksi Nanang Durahman, SH yang tidak benar** dalam persidangan perkara *a quo*, sehingga alasan banding ini tidak beralasan dan haruslah ditolak untuk seluruhnya.

3.5 Bahwa Keberatan Ketiga angka 11 dan angka 12 dalam Memori Banding Para Pembanding yang menjelaskan tentang keabsahan perjanjian dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPdata sesungguhnya **tidak membantah fakta adanya tanda-tangan dari Ratnasih dan persetujuan suami Rarnasih** pada AJB-AJB yang dimaksud dalam Bukti P/PK/TR-02 s/d P/PK/TR-05 perkara ini bahkan dalil adanya tipu daya dalam proses jual beli tanah-tanah milik Ratnasih tidak didukung bukti dan saksi dalam persidangan ini, namun sebaliknya tidak ada cukup bukti bahwa Ratnasih pernah memberikan atau mewarisi tanah sengketa kepada Para Pembanding karena penguasaan tanah sejak beralih dari Ratnasih tahun 1989 langsung di pihak pembeli termasuk Terbanding dan tidak pernah disangkal oleh Para Pembanding dalam persidangan selama ini. Dengan demikian cukup alasan bagi Majelis Hakim banding untuk menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang yang dimintakan banding ini.

4. **Bantahan Keberatan dan Sanggahan Terhadap Keberatan Keempat yang pada pokoknya menyatakan bahwa SHM No. 441/Nagasari atas nama Ratnasih terbit lebih dahulu dari SHM No. 3047/Nagasari milik Terbanding.**



- 4.1 Bahwa Terbanding menolak alasan banding dalam Keberatan Keempat pada angka 13 dan angka 22 dalam Memori Banding, dan berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang dalam Putusan yang dimintakan banding ini sudah memberi pertimbangan yang cukup, lengkap dan tepat seperti termuat dalam putusan Pengadilan Negeri Karawang halaman 37-38 yang dimintakan banding ini.
- 4.2 Bahwa alasan permohonan banding dalam Keberatan Keempat tersebut sebenarnya pengulangan dari seluruh Jawaban dari Pembanding dan pokok intinya seperti disampaikan dalam Keberatan Ketiga tentang keabsahan perjanjian jual beli dalam AJB-AJB (*vide*, Bukti P/PK/TR-02 s/d P/PK/TR-05) antara Ratnasih dengan Olim bin Taim, Ny. Amoy binti Irin, Emot binti Irin dan Ukinah binti Irin **khususnya dalam perkara ini terkait AJB No.1596 (*vide*, Bukti P/PK/TR-04) yakni antara Ratnasih (Penjual) dengan Ukinah binti Irin (Pembeli) yang kemudian diajukan ajudikasi oleh Ukinah binti Irin pada Tahun 1997 sehingga menjadi Sertifikat SHM No.03047 yang dibeli oleh Penggugat pada Tahun 2006 sebagaimana Bukti P/PK/TR-06.B.**
- 4.3 Bahwa Terbanding menolak alasan banding angka 14 sampai dengan angka 20 dalam Memori Banding yang pada pokoknya mempermasalahkan tentang riwayat tanah, letak dan batas-batas **karena dalam pemeriksaan setempat Para Pembanding sudah jelas tidak mampu menunjukkan batas-batas tanah miliknya tersebut di depan Majelis Hakim sedangkan Terbanding dengan sangat menyakinkan menunjukkan batas-batas tanah yang dimiliki dan seluruh tahap proses peralihan tanah dari Ukinah binti Irin kepada Terbanding.** Tidak mampunya Para Pembanding menunjukkan letak dan batas-batas tanah disebabkan **Para Pembanding tidak pernah menguasai tanah yang menjadi sengketa saat ini dan sesuka hatinya menyerobot tanah** milik Terbanding dengan menggunakan massa, perbuatan Para Pembanding yang main hakim sendiri tersebut adalah perbuatan



melawan hukum yang harus ditindak karena merusak sendi-sendi negara hukum di Indonesia.

- 4.4 Bahwa Terbanding menolak alasan banding angka 21 dan angka 22 dalam Memori Banding karena Terbanding adalah pembeli beritikad baik yang sudah melalui proses jual beli yang cermat seperti telah dijelaskan sebelumnya di atas, dan **selama Ratnasih hidup tidak pernah sekalipun mempermasalahkan penguasaan tanah sengketa oleh pihak lain**, baru kemudian tanpa alasan cukup dan jelas Para Pembanding yang merasa sebagai ahli waris dari Ratnasih, datang ke tanah milik Terbanding dan menguasainya secara melawan hukum, padahal Para Pembanding tidak tahu letak dan batas-batas tanah yang diklaimnya tersebut, tindakan main hakim sendiri (*eigenrichting*) tersebut haruslah diberi sanksi hukuman karena telah merugikan kepentingan hukum dari Terbanding. Dengan demikian beralasan kiranya Majelis Hakim Banding menolak seluruh alasan permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor 14/Pdt.G/2020/PN.Kwg tanggal 25 Juni 2020.

5. Bantahan Keberatan dan Sanggahan Terhadap Keberatan Kelima yang pada pokoknya menyatakan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang tidak menguraikan pasal-pasal yang menjadi dasar mengabulkan gugatan.

- 5.1 Bahwa Terbanding menolak alasan banding dalam Keberatan Kelima pada angka 23 dan angka 24 dalam Memori Banding, dan berpendapat bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang sudah memberi pertimbangan yang cukup, lengkap dan tepat seperti yang dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 5.2 Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang sudah mengadili perkara ini sesuai peraturan perundang-undangan dan asas hukum acara yang berlaku, sedangkan **Pembanding dalam Memori Banding sendiri tidak menjelaskan apa-apa yang menjadi kekeliruan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang seperti diuraikan pada uraian Kontra Memori Banding sebagaimana**



tersebut di atas, sehingga Majelis Hakim Banding beralasan untuk menolak alasan banding yang diajukan oleh Pembanding ini.

6. Bantahan Keberatan dan Sanggahan Terhadap Keberatan Keenam yang pada pokoknya menyatakan bahwa Majelis Hakim Pengadilan tidak cermat memberikan pertimbangan hukum terkait alasan Gugatan Rekonsensi.

6.1 Bahwa Terbanding menolak alasan banding dalam Keberatan Keenam pada angka 25 sampai dengan angka 29 dalam Memori Banding, dan berpendapat bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang sudah memberi pertimbangan yang cukup, lengkap dan tepat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

6.2 Bahwa alasan banding dalam Keberatan Keenam ini adalah pengulangan dari alasan banding dalam Keberatan Keempat yang sudah cukup diperiksa dan dipertimbangkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Karawang *a quo*. Seperti telah diuraikan di atas bahwa berdasarkan warkah pada Turut Terbanding I Tanah Milik Adat Kikitir (C) No.5579 Persil 38 seluas 27.200 meter persegi, sudah dijual habis oleh Ratnasih dengan disetujui oleh suaminya (alm) Hadi Kistanto kepada **OLIM Bin TAIM seluas +/- 10.000 M2** berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1594/Karawang/1989 tanggal 14 Desember 1989, **EMOT Binti IRIN seluas +/- 5.375 M2** berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1597/Karawang/1989 tanggal 14 Desember 1989, **AMOY Binti IRIN seluas +/- 5.375 M2** berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1595/Karawang/1989 tanggal 14 Desember 1989, dan **UKINAH Binti IRIN seluas +/- 6.700 M2** berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1596/Karawang/1989 tanggal 14 Desember 1989. Semua AJB tersebut dibuat oleh dan di hadapan MOCH. ANSHOR, BA selaku PPAT wilayah Kecamatan Karawang.

6.3 Bahwa berdasarkan keterangan Saksi Nanang Durahman, S.H selaku Lurah Nagasari tahun 1989 – 1995, sejak awal Ratnasih ingin menjual tanah, **tidak pernah menyebut keberadaan ataupun datang membawa SHM No.441** (*vide*, Bukti P/PK/TR-11) melainkan Ratnasih hanya membawa Salinan Letter C yang diakuinya adalah tanah adat, yang mana asli dari Letter C juga telah ditanyakan oleh



Saksi Nanang Durahman, S.H. dan dijawab hilang oleh Ratnasih. **Proses Jual Beli** dilakukan di Kantor Kelurahan, dan Saksi Nanang Durahman, S.H. sebagai Lurah Nagasari terlebih dahulu menginstruksikan pihak penjual dan pembeli didampingi Juru Ukur Kelurahan Pak Saunin yang juga menjadi Saksi ke-2 yang ikut menandatangani AJB-AJB (*vide*, Bukti P/PK/TR-02 s/d P/PK/TR-05) **bersama-sama mendatangi lokasi tanah** yang antara lain menjadi Objek Jual Beli pada AJB No.1596 (*vide*, Bukti P/PK/TR-04) yang kemudian menjadi SHM No.03047 (*vide*, Bukti P/PK/TR-06.B) untuk mengukur dan memastikan objek jual beli.

- 6.4 Bahwa Ratnasih sudah diminta oleh Saksi Nanang Durahman, S.H. untuk memenuhi persyaratan **Jual Beli tanah** antara lain mengisi **Surat Persetujuan Pasangan** yang format blankonya adalah dari Kelurahan/lembar/blanko (*vide*, Bukti P/PK/TR-04) AJB No.1596 (Tahun 1989), akan tetapi pada tahun 2016 Saksi Nanang Durahman, S.H. ditemui oleh Hadi Kristanto suami dari Ratnasih yang mengatakan menemukan SHM No.441 dan mengaku lupa pernah menjual tanah, yang mana dalam hal ini saksi Nanang Durahman, S.H. tidak pernah tahu perihal SHM No.441 yang tidak pernah disebut oleh Ratnasih sewaktu Jual Beli pada tahun 1989 yakni pada AJB-AJB (*vide*, Bukti P/PK/TR-02 s/d P/PK/TR-05). Terhadap fakta ini ternyata **Para Pembanding tidak mampu membantah dalil kepemilikan di pihak Terbanding, bahkan dalam Memori Bandingnya hanya mengulang-ulang tentang tanggal awal penerbitan SHM No. 441 Kelurahan Nagasari yang tanahnya sudah habis dijual oleh Ratnasih disetujui oleh suaminya.**
- 6.5 Bahwa dengan terbuktinya Gugatan Kompensi dalam perkara ini, maka beralasan dan berdasar hukum Gugatan Rekonpensi yang mendalilkan kepemilikan atas tanah sengketa di pihak Para Pembanding tidak terbukti, dan membuktikan Tanah SHM No. 441 atas nama Ratnasih tersebut sudah habis terjual ke pihak lain sebagaimana tersebut di atas, **bahkan semasa Ratnasih maupun suaminya hidup tidak sekalipun berkeberatan atas pengelolaan lahan oleh Terbanding dan para pembeli tanah sebelumnya.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian cukup alasan dan berdasar hukum kiranya Majelis Hakim Banding untuk menolak permohonan banding ini untuk seluruhnya.

Berdasarkan segala uraian alasan Kontra Memori Banding di atas, Terbanding semula Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekonpensasi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

MENGADILI:

- Menolak permohonan banding yang dimintakan oleh Para Pembanding tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor 14/Pdt.G/2020/PN.Kwg tanggal 25 Juni 2020 yang dimintakan banding ini.
- Menghukum Para Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding.

Atau,

Apabila yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dan mempelajari secara seksama atas pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam Putusan Nomor 14 Pdt/G/2020/PN.Kwg, tanggal 25 Juni 2020 beserta berkas perkara, Memori Banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat serta Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat, maka selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Bnding akan mempertimbangkan sebagai berikut :

I. DALAMA EKSEPSI

Menimbang, bahwa berhubung Para Pembanding semula Para Tergugat sebelum memasuki pokok perkara telah mengajukan Eksepsi, yang pada pokoknya menyatakan keberatan atas pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang mengenai eksepsi yang diajukan, maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan menguraikan sekaligus mempertimbangkan

Halaman 65 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlebih dahulu mengenai materi eksepsi yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Tergugat sebagai berikut :

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang dalam perkara *a quo* telah keliru dan tidak cermat dalam memberikan pertimbangan hukumnya yang menyatakan bahwa Ukinah Binti Irin, Muksin Awod Bajri, Abdullah Bin Jafar, serta Camat Karawang selaku PPAT secara *feitelijk* tidak mempunyai hubungan hukum langsung dengan Penggugat, sehingga tidak menarik pihak-pihak tersebut sebagai Tergugat atau Turut Tergugat tidak menyebabkan gugatan penggugat mengandung kurang pihak (*plurium litis consortium*).

Bahwa munculnya Sertifikat Nomor 3047 apabila kita cermati dari dalil Penggugat pada angka 6 Gugatan diketahui bahwa terjadinya sertipikat ganda dalam perkara ini adalah tidak terlepas dari adanya jual beli atas tanah objek sengketa sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli Nomor 1596/Karawang/1989, Akta Jual Beli No.62/26/Krw/1998, Akta Jual Beli Nomor 423/2006, dan Akta Jual Beli Nomor 367/2006, yang ditandatangani oleh penjual dan pembeli, yaitu UKINAH binti IRIN, MUKSIN AWOD BAJRI, ABDULLAH Bin JAFAR, serta dibuat di hadapan MOCH. ANSHOR, BA Camat Karawang selaku PPAT untuk wilayah kerja Kecamatan Karawang, sehingga menurut Para Pembanding demi terang dan tuntasnya pemeriksaan perkara ini, serta kesempurnaan gugatan dalam perkara ini, maka seluruh pihak yang ikut menandatangani Akta Jual Beli atas tanah objek sengketa, yang bukan para pihak yang bersengketa (PENGGUGAT dan Para TERGUGAT) haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara ini tidak hanya sekedar untuk tunduk dan taat terhadap putusan hakim, melainkan juga untuk memperoleh gambaran yang komprehensif tentang substansi perkara ini. Apalagi pihak-pihak tersebut di atas patut dianggap mempunyai kepentingan langsung dengan objek tanah sengketa yang sedang digugat. Hal ini telah menjadi suatu yurisprudensi sebagaimana diputus dalam Putusan Mahkamah Agung RI, tanggal 28 Januari 1976, Nomor 201 K/Sip/1974.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memperhatikan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam Putusan Nomor 14 Pdt/G/2020/PN.Kwg., tanggal 25 Juni 2020 mengenai eksepsi tersebut, terutama pada halaman 28-halaman 30, maka Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mempertimbangkan bahwa :

Halaman 66 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG.



"Dalam Jual Beli masuknya pihak ketiga disandarkan dari sumber perolehannya yaitu pihak yang secara Feitelijk mempunyai hubungan hukum langsung adalah Penjual dan Pembeli, yang mana dalam Posita Gugatan Penggugat disebutkan Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi selaku pihak Pembeli dan ABDULLAH Bin JAFAR selaku pihak Penjual namun pihak-pihak yang diuraikan dalam Eksepsi Para Tergugat dalam Kompensi/Para Penggugat dalam Rekonpensi diantaranya Ukinah Binti Irin, Muksin Awod Bajri serta Camat Karawang selaku PPAT merupakan runtutan proses peralihan Hak jual beli tetapi tidak secara Feitelijk mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi namun lain halnya jika dalam dalil Gugatan disebutkan Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi memperoleh dari Jual Beli terhadap Tanah yang tidak memiliki alas Hak yaitu Sertifikat Hak Milik maka dengan tidak menarik pihak-pihak tersebut untuk didudukkan selaku pihak Tergugat atau Turut Tergugat tidak menyebabkan Gugatan Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi mengandung kurang pihak atau disebut Plurium Litis Consortium.

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding sehingga Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor 14/Pdt.G/2020/PN.Kwg., tanggal 25 Juni 2020, sepanjang mengenai eksepsi dari Para Pembanding semula Para Tergugat dapat dipertahankan dan dikuatkan;

II. DALAM KONPENSI.

DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini sebenarnya adalah mengenai adanya satu bidang tanah seluas 6.700 meter persegi yang ternyata atas tanah tersebut telah diterbitkan dua Sertifikat Hak Milik yang dimiliki oleh dua orang yang berbeda yakni :

- 1, SHM 441/Nagasari yang Nomor Persilnya adalah Nomor 38 Kohir/Girik 5579, sesuai dengan Surat Ukur gambar situasi tanggal 28 Agustus 1982 dengan luas tanah 27.200 meter persegi atas nama Ratnasih binti Abu Suparman, terletak di Desa Nagasari, Kecamatan Karawang, Kabupaten



Karawang yang notabene diakui keabsahannya sebagai tanah warisan dari Ratnasih binti Abu Suparman kepada anak-anaknya yaitu Para Pembanding/ semula Para Tergugat;

2. Sertifikat Hak Milik Nomor 3047 atas nama Ukinah binti Irin yang Nomor. Persilnya adalah Nomor. 38 Kohir/Girik 5579, dengan luas tanah 5.635 meter persegi terletak di Desa Nagasari, Kecamatan Karawang, Kabupaten Karawang yang diakui keabsahannya sebagai tanah milik Terbanding semula Penggugat atas dasar adanya pembelian yang dilakukan oleh Terbanding/semula Penggugat dari sdr. Abdullah bin Jafar selaku Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa masing-masing pihak yang mengklaim tentang keabsahan atas Sertifikat masing-masing telah menyampaikan bukti surat yakni Terbanding/semula Penggugat dengan mengajukan Surat-surat bukti yang diberi tanda P/PK/TR-1 sampai dengan P/PK/TR-28 beserta 2 (dua) orang saksi yang telah diperiksa dan didengar keterangannya dibawah sumpah dipersidangan, yaitu :

1. Saksi **NANANG DURAHMAN,S.H**
2. Saksi **LASMININGRUM.S.H.**

Menimbang, bahwa pihak Para Pembanding semula Para Tergugat juga telah mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda T.I.II.1 sampai dengan bukti T.I.II.10, sedangkan Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I telah menyerahkan surat-surat bukti yang diberi tanda TT.I sampai dengan TT.1.3;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan, dengan memperhatikan berkas perkara dihubungkan dengan perimbangan hukum dari Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor 14/Pdt.G/2020/PN.Kwg, tanggal 25 Juni 2020 Sertifikat Haki Milik yang manakah diantara keduanya yang dapat dikatakan sah dan berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa untuk SHM 441/Nagasari yang Nomor Persilnya adalah Nomor. 38 Kohir/Girik 5579, sesuai dengan Surat Ukur gambar situasi tanggal 28 Agustus 1982 dengan luas tanah 27.200 meter persegi atas nama Ratnasih binti Abu Suparman, terletak di Desa Nagasari, Kecamatan Karawang, Kabupaten Karawang, ternyata adalah merupakan pemilik pertama dari tanah



tersebut yang berasal dari Kohir/Girik Nomor C 5579, berhubung Ratnasih binti Abu Suparman dan suaminya bernama H Kistanto telah meninggal dunia dengan meninggalkan anak-anaknya yaitu Para Pembanding/semula Para Tergugat, maka hak kepemilikan tanah tersebut jatuh sebagai harta warisan kepada Para Terbanding/semula Para Tergugat sebagaimana tersebut dalam Surat Keterangan dan Pernyataan Ahli Waris tertanggal 4 Agustus 2017 (bukti surat T.I.II-9);

Menimbang, bahwa dari pengakuan Para Pembanding/semula Para Tergugat ternyata bahwa tanah obyek sengketa tersebut sejak dimiliki oleh kedua orang tuanya sampai saat ini belum pernah dijual kepada siapapun, termasuk kepada 4 (empat) orang yang disebutkan oleh Terbanding semula Penggugat yaitu Olim bin Taim, Ny. Amoy binti Irin, Ukinah bin Irin maupun Emot binti Irin, karena selama ini Sertifikat Hak Milik Nomor 441 atas nama Ratnasih binti Abu Suparman tetap berada di tangan mereka, bahkan sempat dijaminkan kepada Bank Umum Nasional (PT. BUN) National Universal Bank berkedudukan di Jakarta dan dipasang Hipotik Tingkat Pertama serta diterbitkan Sertipikat Hipotik No. 358/1991.

Bahwa berdasarkan Surat Permohonan dari Bank Umum Nasional Jakarta Nomor 052/Pyk-UPPKK/in/94 tanggal 7 Maret 1994 catatan Hipotik tersebut pada angka 5 (lima) di atas pada tanggal 9 Juni 1997 dihapus/diroya.

Menimbang, bahwa mengenai Sertifikat Hak Milik Nomor 3047 atas nama Ukinah bin Irin yang Nomor persilnya adalah Nomor 38 Kohir/Girik 5579, dengan luas tanah 5.635 meter persegi terletak di Desa Nagasari, Kecamatan Karawang, Kabupaten Karawang yang diakui keabsahannya sebagai tanah milik Terbanding/semula Penggugat atas dasar adanya pembelian yang dilakukan oleh Terbanding/semula Penggugat dari sdr. Abdullah bin Jafar selaku Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dalam perkara ini, ternyata Sertifikat Hak Milik tersebut di tangan Terbanding semula Penggugat adalah telah melalui beberapa kali proses jual beli, yang menurut pengakuan Terbanding semula Penggugat terjadi proses penjual belian atas tanah tersebut sebagai berikut :

1. bahwa awalnya tanah tersebut adalah milik Ukinah bin Irin diperoleh dengan jual beli yang dilakukan oleh Ukinah bin Irin dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ratnasih binti Abu Suparman sebagaimana tersebut dalam Akta Jual-Beli Nomor 1596/Karawang/1989 tanah SHM 441 seluas 6.700 tanpa menyerahkan Sertifikat terkait, yaitu SHM 441 (Bukti P-4);

Bahwa pada tanggal 14 Desember 1989, bagian tanah yang menjadi milik Ukinah binti Irin diajukan adjudikasi, sehingga pada tanggal 25 Maret 1997 BPN Karawang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3047 atas nama Ukinah binti Irin dengan luas tanah 5.635 meter persegi (Bukti P-6).

2. Pada tanggal 5 Maret 1998 telah dilakukan pengecekan SHM 3047 di BPN Karawang dengan catatan yang tercantum pada SHM 3047 : "telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan Karawang" (Vide Bukti P-6).

Atas dasar keabsahan tanah hasil cek ke BPN Karawang tersebut, maka pada tanggal 31 Maret 1998 terjadi jual beli tanah dari Ukinah binti Irin ke Muksin Awod Bajri melalui nomor AJB 62/26/Krw/1998, yang dilakukan dihadapan Khadijah Syahbudi Saleh,SH selaku PPAT di Karawang (Vide Bukti P-6).

Terhadap AJB 62/26/Krw/1998 tersebut, pada tanggal 2 Mei 1998, BPN Karawang melakukan Pendaftaran No. Daftar Isian 307, No. Daftar Isian 208 di SHM 3047 dengan nomor pengecekan 173/III/98 dan no. 903/III/98" (Vide Bukti P-6).

3. pada tanggal 3 Oktober 2006 telah dilakukan pengecekan di BPN Karawang dengan catatan yang tercantum pada SHM 3047 : "telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan Karawang" (Vide Bukti P-06).

Atas dasar keabsahan tanah hasil cek ke BPN Karawang tersebut, pada tanggal 5 Oktober 2006 terjadi jual beli tanah dari Muksin Awod Bajri ke Abdullah bin Jafar melalui AJB no. 423/2006, yang dilakukan dihadapan Khadijah Syahbudi Saleh,SH selaku PPAT di Karawang (Vide Bukti P-6).

Terhadap AJB 423/2006 tersebut, pada tanggal 10 Desember 2006, BPN Karawang melakukan Pendaftaran No. Daftar Isian 307, No. Daftar Isian 208 di SHM 3047 dengan nomor pengecekan 30646/2006 dan no. 17423/2006 (Vide Bukti P-6).

Halaman 70 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Pada tanggal 1 Desember 2006 telah dilakukan pengecekan SHM 3047 ke BPN Karawang dengan catatan yang tercantum pada SHM 3047 : “telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan dengan nomor pengecekan di BPN Karawang” (Vide Bukti P-6).

Atas dasar keabsahan tanah hasil cek ke BPN tersebut, pada tanggal 8 Desember 2006 terjadi jual beli tanah dari Abdullah bin Jafar ke Lely Susanti/ Penggugat melalui **AJB no. 367/2006**, yang dilakukan dihadapan Dina Ariyani,SH selaku PPAT Karawang (Vide Bukti P-6).

Terhadap AJB Nomor 367/2006 tersebut, pada tanggal 12 Desember 2006, BPN Karawang melakukan Pendaftaran Nomor Daftar Isian 307, Nomor Daftar Isian 208 di SHM 3047 dengan nomor pengecekan 36594/2006 dan Nomor 20498/2006 (Vide Bukti P-6).

Menimbang, bahwa dari kronologis jual beli atas tanah sengketa maka diperoleh fakta hukum bahwa sesuai dengan surat-surat bukti yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat, jual beli yang dilakukan dari mulai tangan Ukinah bin Irin sampai dengan terakhir ke tangan Terbanding semula Penggugat, benar sudah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, karena jual beli yang terjadi saat itu alas hak tanah sengketa sudah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3047 sebagai hasil ajukasi yang dilakukan Ukinah bin Irin kepada Badan Pertanahan Nasional Karawang;

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan diatas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan apakah SHM 441/Nagasari dengan Nomor Persil Nomor 38 Kohir/Girik 5579, sesuai dengan Surat Ukur gambar situasi tanggal 28 Agustus 1982 dengan luas tanah 27.200 meter persegi atas nama Ratnasih binti Abu Suparman, terletak di Desa Nagasari, Kecamatan Karawang, Kabupaten Karawang ataukah Sertifikat Hak Milik Nomor 3047 atas nama Ukinah binti Irin dengan Nomor Persilnya Nomor 38 Kohir/Girik 5579, dengan luas tanah 5.635 meter persegi terletak di Desa Nagasari, Kecamatan Karawang, Kabupaten Karawang yang merupakan Sertifikat yang sah dan berkekuatan hukum,

Menimbang, bahwa secara difinisi, **Sertifikat Hak Milik** adalah jenis sertifikat yang pemiliknya memiliki hak penuh atas kepemilikan tanah pada kawasan dengan luas tertentu yang telah disebutkan dalam sertifikat tersebut.

Halaman 71 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berbeda dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang memiliki batas waktu tertentu, Sertifikat Hak Milik tidak ada batas waktu kepemilikan. Sertifikat ini dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, yang oleh karenanya tidak mungkin sebidang tanah memiliki 2 (dua) atau lebih sertifikat, karena memiliki kekuatan bukti yang kuat atas kepemilikan sebidang tanah;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum yang diperoleh dalam perkara ini ternyata jual beli yang dilakukan antara Ratnasih dengan Ukinah bin Irin hanya didasarkan pada persilnya Nomor 38 Kohir/Girik 5579, tanpa disertai/dimunculkan Sertifikat Hak Milik Nomor 44I tahun 1982 atas nama Ratnasih binti Abu Suparman dengan alasan bahwa Sertifikat tersebut hilang;

Menimbang, bahwa dari pengakuan Para Pembanding semula Para Tergugat bahwa selama ini Hak Milik Nomor 44I tahun 1982 selalu ada pada mereka tanpa pernah dilakukan jual beli dengan siapapun atas tanah tersebut, bahkan Sertifikat tersebut pernah dijaminkan kepada Bank Umum Nasional (PT. BUN) National Universal Bank berkedudukan di Jakarta dan dipasang Hipotik Tingkat Pertama serta diterbitkan Sertifikat Hipotik No. 358/1991. Bahwa berdasarkan Surat Permohonan dari Bank Umum Nasional Jakarta Nomor 052/Pyk-UPPKK/in/94 tanggal 7 Maret 1994 catatan Hipotik tersebut pada angka 5 (lima) di atas pada tanggal 9 Juni 1997 dihapus/diroya, sehingga secara hukum dapat dilihat tentang keberadaan dan keabsahan sertifikat tersebut, sebab sebelum pihak bank menerima jaminan barang tidak bergerak terutama tanah, maka sudah tentu akan dilakukan pemeriksaan administrasi maupun survey lapangan atas obyek jaminan tersebut sebagai tindakan kehati-hatian untuk menghindari resiko kerugian perbankan;

Menimbang, bahwa sebagaimana tersebut diatas, bahwa ternyata jual beli yang dilakukan antara Ratnasih dengan Ukinah bin Irin hanya didasarkan pada persilnya Nomor 38 Kohir/Girik 5579, tanpa disertai/dimunculkan Sertifikat Hak Milik Nomor 44I tahun 1982 atas nama Ratnasih binti Abu Suparman dengan alasan bahwa Sertifikat Hak Milik yang dimiliki oleh Ratnasih binti Abu Suparman hilang;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa hal ini adalah merupakan kejanggalan, karena secara hukum kalau sampai terjadi kehilangan Sertifikat, maka seharusnya segera ditempuh

Halaman 72 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



prosedur pengurusan sertifikat yang hilang dengan melaporkannya ke Kantor Badan Pertanahan untuk dapat diterbitkan Sertifikat Pengganti (duplikasi), dan harus dipahami bahwa dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah, maka keberadaan surat kohir/girik pasti akan ditarik oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional sebagai salah satu syarat pengajuan peningkatan bukti kepemilikan tanah dari Girik menjadi Sertifikat Hak Milik;

Namun dalam perkara ini ternyata bahwa jual beli yang dilakukan antara Ratnasih binti Abu Suparman kepada Ukinah bin Irin hanya berdasar surat kohir/girik C. 5579 Nomor 38 S.III, kalau memang terjadi hal demikian, maka jelas disini ada ketidak hati-hatian, tidak cermat, tidak teliti atau ceroboh dari pembeli Ukinah bin Irin sehingga dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang tidak bertikad baik, sebagaimana ditegaskan dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1816 K/Pdt/1989 tertanggal 22 Oktober 1992, yang kaidah hukumnya berbunyi :

“Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang bertikad baik karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara, karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu”.

Menimbang, bahwa demikian pula dihubungkan dengan keterangan saksi Nanang Durahman yang menjabat selaku Lurah di Desa Nagasari dari tahun 1989 sampai dengan 1995, dimuka persidangan yang menerangkan bahwa saksi mengetahui tentang adanya jual beli tanah sengketa antara Ratnasih binti Abu Suparman selaku penjual, atas persetujuan suaminya Hadi Kistanto, tapi setahu saksi tanah tersebut memang belum bersertifikat sehingga jual beli yang dilakukan hanya atas dasar surat kohir/girik C. 5579 Nomor 38 S.III, hal ini bisa terjadi sebab di kantor desa tersebut tidak memiliki buku register/catatan tanah-tanah yang sudah bersertifikat atau belum, sehingga tidak tahu data-data tanah yang ada di desa tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa keadaan tersebut sungguh sangat merugikan bagi para pemilik tanah bersertifikat, sehingga dapat terjadi penyimpangan dan memanfaatkan kelemahan ini untuk melakukan jual beli tanah dengan itikad tidak baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Majelis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Tingkat Banding berpendapat jual beli yang terjadi antara Ratnasih binti Abu Suparman dengan Ukinah bin Irin harus dinyatakan batal dan tidak berdasar hukum, dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sehingga kepemilikan atas tanah sengketa dalam hal ini Sertifikat Hak Milik Nomor 441/Karawang/1982 tanggal 2 Oktober 1982 sebagaimana tersebut dalam surat bukti T I.II-1 adalah sah sebagai milik Para Pembanding/semula Para Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang Nomor 14/Pdt.G/2019/PN.Kwg, tanggal 25 Juni 2020 dalam pokok perkara ini terutama halaman 30 sampai dengan halaman 40, yang menyatakan bahwa Proses Perolehan Sertifikat Hak Milik Nomor 3047 atas nama Lelly Susanti oleh Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekompensi adalah sah menurut hukum, tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri perkara ini sebagaimana tersebut dibawah ini;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Para Pembanding semula Para Tergugat juga telah mengajukan Rekompensi, yang pada pokoknya telah terurai dalam Memori Banding yang bersangkutan, maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan point-point petitum dari Rekompensi Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam petitum 2 Para Pembanding semula Para Tergugat menuntut agar dinyatakan sebagai ahli waris yang sah dari almarhum H. Kistanto, suami dari Ratnasih binti Abu Suparman yang meninggal dunia pada tanggal 18 September 2016, sebagaimana Surat Keterangan dan Pernyataan Ahli Waris tanggal 04 Agustus 2017, maka berhubung selama pemeriksaan atas perkara ini tidak ada pihak lain yang membantah ataupun menyatakan keberatan atas hal tersebut, maka dengan menunjuk kepada Surat Buti T I.II -9 berupa Surat Keterangan dan Pernyataan Ahli Waris tertanggal 04 Agustus 2017, petitum tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berhubung petitum 3, 4 dan Para Pembanding semula Para Tergugat sangat erat berkaitan dan telah dipertimbangkan sebagai satu kesatuan yang erat, yang menuntut agar dinyatakan bahwa Para

Halaman 74 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas bidang tanah sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 441/Nagasari, Gambar Situasi No. 2964, luas 27.200 M2 tercatat atas nama Ratnasih binti Abu Suparman (*orang tua/ibu Para Penggugat Rekonvensi*), dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 3047/Nagasari atas nama LELY SUSANTI adalah tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dan dinyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat Rekonvensi, berhubung hal tersebut telah diuraikan dan dipertimbangkan diatas serta dinyatakan bahwa kepemilikan atas tanah sengketa dalam hal ini Sertifikat Hak Milik Nomor 441/Karawang/1982 tanggal 2 Oktober 1982 sebagaimana tersebut dalam surat bukti T I.II-1 adalah sah sebagai milik Para Pembanding/semula Para Penggugat, maka petitum 3, 4 dan 5 tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum 6, 7 dan petitum 8 yang menuntut agar Terbanding semula Penggugat/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar ganti rugi baik materiil maupun immaterial (*moril*) kepada Para Pembanding/semula Para Tergugat/Para Penggugat Rekonvensi, berhubung tidak ada kerugian yang nyata dan terperinci, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa tidak ada alasan untuk mengabulkan petitum tersebut, sehingga harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa untuk petitum 9, yang menuntut agar dinyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas bidang tanah SHM Nomor 3047/Nagasari, seluas 5635 M2 atas nama Lely Susanti (*Tergugat Rekonvensi*), berhubung selama pemeriksaan dala perkara ini tidak pernah dilakukan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*), maka petitum ini harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa untuk petitum 10, yang menuntut agar dinyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (*uit voerbar bijvoorrade*), berhubung tidak ada alasan untuk dikabulkan sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 180 ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR), maka petitum tersebut juga harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berhubung tidak semua petitum Para Pembanding/semula Para Tergugat/Para Penggugat Rekonvensi dikabulkan, dan hanya

Halaman 75 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagian yang dikabulkan, maka petitum 1 dari Para Pembanding/semula Para Tergugat/Para Penggugat Rekonvensi, juga harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berhubung permohonan banding dari Para Pembanding/semula Para Tergugat/Para Penggugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, dan Terbanding/semula Penggugat berada di pihak yang kalah, Terbanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat pasal-pasal dari H.I.R., Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, serta Peraturan-Peraturan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor : 14/Pdt.G/2020/PN.Kwg., tanggal 25 Juni 2020 yang dimintakan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Para Tergugat seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi semula Para Tergugat / Para Pembanding untuk sebagian ;
- 2 . Menyatakan bahwa Para Penggugat Rekonvensi semula Para Tergugat / Para Pembanding adalah ahli waris yang sah dari

Halaman 76 dari 78 halaman Putusan Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG.



almarhum H. Kistanto, suami dari Ratnasih binti Abu Suparman yang meninggal dunia pada tanggal 18 September 2016, sebagaimana Surat Keterangan dan Pernyataan Ahli Waris tanggal 04 Agustus 2017 ;

- 3 . Menyatakan bahwa Para Penggugat Rekonvensi semula Para Tergugat/Para Pembanding adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas bidang tanah sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 441/Nagasari, Gambar Situasi Nomor 2964, luas 27.200 M2 tercatat atas nama Ratnasih binti Abu Suparman (*orang tua/ibu Para Penggugat Rekonvensi*) ;
- 4 . Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 3047/Nagasari atas nama LELY SUSANTI adalah tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
5. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi semula Penggugat/Terbanding telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat Rekonvensi semula Para Tergugat/Para Pembanding;
6. Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi semula Para Tergugat/ Para Pembanding selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari : **Selasa, tanggal 15 Desember 2020** oleh kami : **Elly Endang Dahliani, S.H.,M.H.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Hakim Ketua, dengan **Untung Widarto, S.H.,M.H., dan H. Djohan Afandi, S.H.M.H.**, masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Hakim-Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, tanggal 12 Nopember 2020 Nomor 612/PDT/2020/PT.BDG, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis, tanggal 17 Desember 2020**, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota



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

tersebut serta dibantu oleh **Nenoy Aprilosana, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini;

Hakim-hakim Anggota :

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

Untung Widarto, S.H., M.H.

Elly Endang Dahliani, S.H., M.H.

Ttd

H. Djohan Afandi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Nenoy Aprilosana, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya meterai	Rp. 6.000,-
2. Biaya redaksi putusan	Rp. 10.000,-
3. Biaya proses lainnya	Rp. 134.000,-
Jumlah	Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)