



PUTUSAN

Nomor 7/PDT/2022/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT. HELLEM GRIYA INDONESIA, berkedudukan di Ruko D seven Garden Residence blok A.1 No 1, Jalan Sukasari, Desa Tegalsari Kecamatan Purwasari Kabupaten Karawang, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Erlangga Kurniawan,S.H.,M.H., Doddy Kurnia,S.H., Aslam Syah Muda,S.H., Alghiffari Aqsa,S.H., Imanuel Gulo,S.H., Fauziah Indra,S.H., Kesemuanya merupakan Para Advokat dan Asisten Advokat yang berkantor pada Kantor Erco Law Firm beralamat di Gedung Menara 165, Lantai 4 Jalan TB.Simatupang Kav.1 Cilandak Timur, Pasar Minggu, Jakarta Selatan berdasarkan Kuasa Khusus tanggal 29 November 2021 selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi ;

L a w a n

HALIMI, jenis kelamin laki-laki, Umur 35 Tahun, Pekerjaan karyawan swasta, Alamat Dusun Serang Rt,009 Rw, 005 Desa Mekarjaya Kecamatan Purwasari Kabupaten Karawang, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi ;

D a n :

BADAN PERTANAHAN KABUPATEN KARAWANG, yang beralamat di Jalan Jend. Ahmad Yani No. 68 Kelurahan Nagasari Kecamatan Karawang Barat Kabupaten Karawang, dalam hal ini diwakili oleh Johan Siregar, S.ST, Primasari Agustina, S.H., dan Dian Pratama, S.H., berdasarkan Surat kuasa Nomor 731/ sku 3215 MP.02.02/VII/20-21.tanggal 30 Juli 2021 selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat dalam Konvensi.

Halaman 1 dari 35 Putusan Nomor 7/PDT/2022/PT Bdg.



Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara dan putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor 75/Pdt.G/2021/PN.Kwg, tanggal 18 Nopember 2021 serta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatan tanggal 19 Juli 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang pada tanggal 19 Juli 2021 dalam Register Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Kwg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa telah terjadi penyerobotan sebagian tanah sawah milik Penggugat yang dilakukan oleh PT. Hellem Griya Indonesia seluas 1.100 M2. Penggugat telah menguasai sawah tersebut jauh sebelum adanya PT. Hellem Griya Indonesia, yang total luasnya 4.050 M2. sebagai hak milik yang sah, berdasarkan Surat Girik dengan menurut letter C.Desa Tegalsari Nomor 0.2092 Persil.114 S.II atas nama Halimi Bin H. Soleh.

Bahwa Tanah tersebut terletak di Jln. Raya Sukasari Desa Tegalsari Kecamatan Purwasari Kabupaten Karawang, dengan batas :

- Sebelah utara berbatasan dengan areal Tergugat
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Penggugat
- Sebelah timur berbatasan dengan areal Tergugat
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Aslahah

POSITA

Adapun alasan Pemohon mengajukan permohonan Sengketa gugat terhadap Termohon sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat telah membeli sebidang tanah kepada bapak H.Yusuf yang tanahnya bersebelahan dengan Penggugat, dan saat pengukuran tanah tersebut pihak Pengukur tidak mengundang para pemilik tanah sebelahnya, termasuk Penggugat tidak mengetahui proses pengukurannya.
2. Bahwa Tergugat telah membuka areal perumahan, dekat dan berbatasan dengan tanah sawah Penggugat di Jalan Raya Sukasari, yang menimbulkan kerugian secara materiil dan formil, karena tindakan Tergugat yang telah mengambil sebagian tanah sawah Penggugat yang kemudian disertifikatkan oleh pihak Tergugat.
3. Bahwa memperhatikan umbul-umbul serta patok-patok yang telah dipancangkan oleh Tergugat (PT. HELLEM GRIYA INDONESIA), ternyata

Halaman 2 dari 35 Putusan Nomor 7/PDT/2022/PT Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat melebihi batas tanah yang semestinya, dengan melewati dan melanggar tanah sawah milik Penggugat, tanpa pengetahuan dan isian dari Penggugat.

4. Bahwa hingga saat ini Penggugat sulit dalam pembuatan dan pengurusan administrasi tanah sawah tersebut.

5. Bahwa Penggugat sudah berkali-kali mengundang kepada Tergugat agar berkenan menyelesaikan perkara ini dengan mediasi, namun sudah Tiga Kali Tergugat mangkir dari undangan mediasi tersebut, dan Tergugat melaporkan Penggugat ke kepolisian Resort Karawang dengan dalih dugaan pelanggaran Pidana.

6. Bahwa dari pelanggaran yang telah dilakukan oleh Tergugat telah menimbulkan kerugian materi sebagai berikut :

a) Tanah seluas 1.100 meter persegi dengan taksiran harga sekarang Rp.500,000,- per meter persegi = 1.100 x Rp. 500,000= Rp. 550.000.000;

Berdasarkan dalil-dalil yang sudah dikemukakan Penggugat tersebut di atas, maka dengan ini izinkanlah Penggugat mengajukan permohonan kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Karawang agar berkenan kiranya memanggil para pihak pada suatu hari yang ditetapkan untuk keperluan itu, memeriksa, mengadili serta memberikan keputusan dengan amarnya berbunyi sebagai berikut :

PETITUM

1. Mengabulkan gugatan Penggugat.
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap hak milik Penggugat.
3. Menyatakan bahwa tanah sawah beserta tanam tumbuh di atasnya yang menjadi sengketa, adalah hak milik yang sah dari Penggugat.
4. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan tanah sawah milik Penggugat dan mencabut semua patok yang telah dipancangkan oleh Tergugat di atas tanah sawah milik Penggugat.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kerugian sejumlah Rp.550.000.000,- (Lima Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) (iutyoorbaar bij voorrad) meskipun ada perlawanan, banding, dan kasasi.
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini.
7. Menghukum Tergugat untuk merevisi sertifikat tanahnya yang didalamnya terdapat sebagian tanah milik Penggugat.

Halaman 3 dari 35 Putusan Nomor 7/PDT/2022/PT Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

9. Menghukum Tergugat untuk membayar perkara ini.

ATAU

Apabila Pengadilan Berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

1. Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat selaku pemegang hak atas tanah seluas 4.050 m² (empat ribu lima puluh meter persegi) berdasarkan surat girik dengan menurut Letter C. Desa Tegalsari Nomor 0.2092 Persil 114 S.II Atas Nama Halimi. Bahwa Penggugat juga mendalilkan dalam gugatannya jika bidang tanah tersebut terdapat sebagian berada di atas bidang tanah milik Tergugat yaitu seluas 1.100 m² (seribu seratus meter persegi). Bahwa Tergugat telah membeli tanah kepada Saudara H A.Yusup dengan mematuhi pasal 1320 KUH Perdata yaitu: Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu dan sebab hal yang halal sehingga telah terjadi hubungan Jual Beli antara Tergugat dengan Saudara H AYusup. Bahwa karena telah terjadi hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat dan Saudara H.A.Yusup, maka Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan. Dengan demikian Penggugat tidak mempunyai Legal Standing dalam mengajukan gugatan a quo ke Pengadilan Negeri. Oleh karenanya sudah seharusnya apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang yang mengadili perkara a quo menyatakan tidak dapat menerima gugatan Penggugat tersebut.

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

Pihak yang menjual tanah kepada Tergugat. Bahwa Tergugat dalam posita gugatannya nomor 1 mendalilkan "bahwa Tergugat telah membeli sebidang tanah kepada Saudara H.AYusup" Bahwa penjualan yang dilakukan oleh Saudara H.A Yusup kepada Tergugat yang dilakukan di Notaris kemudian dituangkan dalam suatu Akta Otentik, tentunya telah melalui suatu kajian dan ada pihak yang merupakan sumber perolehan atas tanah tersebut. Bahwa seharusnya Saudara H.A Yusup yang merupakan sumber perolehan atas

Halaman 4 dari 35 Putusan Nomor 7/PDT/2022/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

tanah tersebut ditarik sebagai Tergugat oleh Penggugat. Hal tersebut sesuai dengan beberapa yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI antara lain: Yurisprudensi Mahkamah Agung RI no 1125 K/Pdt/1984 menyatakan: "bahwa judex factie salah dalam menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang Bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat, Alasannya dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I" Yurisprudensi Mahkamah Agung RI no 2752 K/Pdt/1983 yang lain menyatakan: "secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh Tergugat" Bahwa dalam suatu perkara perdata haruslah keseluruhan (uitgemacht) sehingga kekurangan pihak dalam suatu perkara haruslah dipandang sebagai gugatan yang tidak sempurna dan tidak lengkap, ternyata secara yuridis formil gugatan Penggugat dalam perkara ini terdapat kekurangan pihak atau masih ada pihak yang lain yang seharusnya dilibatkan, sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima. Hal mana kembali ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI no 1424 K/Sip/1975 yang berbunyi: "Mahkamah Agung RI membenarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri : bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena terdapat kesalahan formil tidak sempurna gugatan dan masih ada pihak yang seharusnya digugat tetapi ternyata tidak digugat atau tidak dilibatkan dalam perkara ini".

3. Gugatan Penggugat Tidak Jelas, Kabur Serta Tidak Tertentu (Obscur Libelum)

Batas Tanah dalam gugatan Penggugat Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan pemilik tanah sah berdasarkan Letter C. Desa Tegalsari Nomor 0.2092 Persil 114 S.II seluas 4.050 m² (empat ribu lima puluh meter persegi) Atas Nama Halimi. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya jika tanah tersebut terletak di Jalan Raya Sukasari, Desa Tegalsari Kecamatan Purwasari, kabupaten Karawang dengan batas : Sebelah Utara berbatas dengan areal Tergugat Sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik Penggugat Sebelah Timur berbatas dengan areal Tergugat Sebelah Barat Berbatas dengan Tanah milik Aslahah Bahwa mengenai batas – batas tanah yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan tentang batas – batas tanah tersebut adalah batas tanah yang 4.050 M² (empat ribu lima puluh meter persegi) atau tanah yang 1.100 M² (seribu seratus meter persegi) Disini terlihat jelas bahwa

Halaman 5 dari 35 Putusan Nomor 7/PDT/2022/PT Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tidak tahu persis dimana letak tanah Obyek sengketa yang sebenarnya, sehingga akhirnya mengklaim tanah milik Tergugat. Putusan Mahkamah Agung RI no.81 K/SIP/1971 tanggal 9 Juli 1973 menyatakan: "Bahwa karena tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas batas dan luasnya yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima" Dan juga Yurisprudensi Mahkamah Agung RI no 1149 K/Sip/1979 yang menyatakan: "bila tidak jelas batas – batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima".

Berdasarkan eksepsi – eksepsi tersebut diatas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk:

- Menerima dan mengabulkan eksepsi – eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa hal – hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi, mohon secara mutatis mutandis dianggap sebagai satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil – dalil Penggugat kecuali yang dengan secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.
3. Bahwa pada tahun 2017, Tergugat membeli tanah dari Saudara H.A.Yusup dan isterinya yaitu Saudari HJ Aisyah.
4. Bahwa data tanah kepemilikan tanah punya Saudara H.A. Yusup adalah: 1. Tanah seluas 4.216 m2 berdasarkan persil nomor 114, Blok S-29 , kikitir C nomor 159 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Saudara Usman pada tanggal 4 Mei 2017 dengan surat keterangan tanah nomor :593.2/91/Des/2017 yang ditandatangani oleh kepala Desa Saudara Usman tanggal 17 Desember 2017. Dengan batas tanah : Utara:sawah Hadi Timur: Saman Barat: Selokan Selatan:sawah Miun 2. Tanah Seluas 11.030 m2 berdasarkan persil nomor 114, blok S-29 kikitir C nomor :6601 berdasarkan Akta jual beli nomor : 298/Kec-Ckp/V/1994 yang dikeluarkan oleh Dodo Rukanda ,Ba, Camat selaku pejabat pembuat akta tanah Kecamatan Cikampek. Dengan batas tanah : Utara:sawah Uji Timur: sawah H.A.Yusup Barat: Sawah Dedeh Selatan:sawah H.A.Yusup
5. Bahwa dari data kepemilikan tanah Saudara H.A. Yusup tersebut kemudian dilakukan pengukuran oleh pihak Badan Pertanahan Negara Kabupaten Karawang dihadiri oleh perwakilan dari Desa Tegalsari.
6. Bahwa berdasarkan hasil Ukur yang telah dilakukan oleh Badan Pertanahan Negara Kabupaten Karawang, Tergugat membeli tanah milik H.A.Yusup seluas 15.000 m2 (lima belas ribu meter persegi).

Halaman 6 dari 35 Putusan Nomor 7/PDT/2022/PT Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Tergugat membayar uang pembayaran pembelian tanah kepada Saudara H.A Yusup dan Saudari Hj Aisyah secara tunai dengan nominal Rp.2.1000.000.000 (dua milyar seratus juta rupiah) dengan dibuktikan oleh kwitansi dan diSaksikan oleh Saudara Usman selaku Kepala Desa Tegalsari.

8. Bahwa Tergugat membeli tanah milik H.A.Yusup dengan harga diatas harga NJOP (nilai Jual Obyek Pajak) pada saat tahun 2017.

9. Bahwa berdasarkan pembelian tanah tersebut kemudian dibuatkan Akta pelepasan hak yang dibuat dihadapan Notaris H TAFIELDI NEVAWAN, SH, MH nomor 161 tanggal 13-09-2017 dan Akta pelepasan hak yang dibuat dihadapan Notaris H TAFIELDI NEVAWAN, SH, MH nomor 162 tanggal 13-09-2017 yang ditandatangani oleh Saudara H.A. Yusup, Saudari Hj Aisyah dan Saudara Usman sebagai Saksi dalam akta tersebut.

10. Bahwa ternyata tanah Seluas 11.030 m2 berdasarkan persil nomor 114, blok S-29 kikitir C nomor: 6601 berdasarkan Akta jual beli nomor : 298/Kec-Ckp/V/1994 yang dikeluarkan oleh Dodo Rukanda,Ba, Camat selaku pejabat pembuat akta tanah Kecamatan Cikampek hanya seluas 5.930 m2 yang dibuatkan Akta pelepasan hak yang dibuat dihadapan Notaris H TAFIELDI NEVAWAN, SH, MH nomor 161 tanggal 13-09-2017.

11. Bahwa terhadap kekurangan tanah tersebut diatas, Kepala Desa Saudara Usman mengeluarkan surat keterangan tanah nomor :593.2/187/Des tanggal 24 Juli 2018 dan surat keterangan tanah nomor 593/188/Des tanggal 24 Juli 2018, berdasarkan persil nomor 114, Blok S-29 , kikitir C nomor 370 seluas 6.356 m2. Dengan batas tanah : Utara:sawah H .A.Yusup Timur: sawah Oti Barat: sawah Amir Selatan:sawah Asih.

12. Bahwa dari surat keterangan tanah nomor :593.2/187/Des tanggal 24 Juli 2018 dan surat keterangan tanah nomor 593/188/Des tanggal 24 Juli 2018, berdasarkan persil nomor 114, Blok S-29 , kikitir C nomor 370 seluas 6.356 m2 yang dikeluarkan oleh Saudara Usman selaku Kepala Desa Tegalsari kemudian dibuatkan Akta pelepasan hak yang dibuat dihadapan Notaris H TAFIELDI NEVAWAN, SH, MH nomor 161 tanggal 23-08-2018 yang ditandatangani oleh Saudara H.A.Yusup ,Saudari Hj Aisyah dan Saudara Usman sebagai Saksi dalam akta tersebut.

13. Bahwa setelah penandatanganan Akta Pelepasan Hak di Notaris H TAFIELDI NEVAWAN, SH, MH antara Tergugat dan Saudara H.A.Yusup, diterbitkan 3 sertifikat oleh Badan Pertanahan Negara Kabupaten Karawang yaitu :

Halaman 7 dari 35 Putusan Nomor 7/PDT/2022/PT Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 0003/Tegalsari yang diterbitkan Badan Pertanahan Negara Kabupaten Karawang pada tanggal 16-11-2018 terdaftar atas nama PT Hellem Griya Indonesia.
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 0007/Tegalsari yang diterbitkan Badan Pertanahan Negara Kabupaten Karawang pada tanggal 28-05-2019 terdaftar atas nama PT Hellem Griya Indonesia.
- Sertifikat Hak guna Bangunan nomor 0006/Tegalsari yang diterbitkan Badan Pertanahan Negara Kabupaten Karawang pada tanggal 28-05-2019 terdaftar atas nama PT Hellem Griya Indonesia.

14. Bahwa berdasarkan PP no 24 tahun 1997 pasal 32 ayat 1 menyatakan : "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan".

15. Bahwa sebelum pembelian dari Saudara H.A.Yusup, Kepala Desa Saudara Usman telah mengeluarkan Surat Keterangan Tanah yang menyatakan bahwa Tanah tersebut milik Saudara H.A.Yusup bukan milik Penggugat.

16. Bahwa Penggugat mengklaim mempunyai tanah diatas Sertifikat Hak guna Bangunan nomor 0006/Tegalsari yang diterbitkan Badan Pertanahan Negara Kabupaten Karawang pada tanggal 28-05-2019 terdaftar atas nama PT Hellem Griya Indonesia.

17. Bahwa surat girik yang Penggugat dalilkan dalam gugatan yaitu Letter C. Desa Tegalsari Nomor 0.2092 Persil 114 S.II seluas 4.050 m2 (empat ribu lima puluh meter persegi) Atas Nama Halimi tidak terdaftar di Desa Tegalsari.

18. Bahwa surat girik yang Penggugat dalilkan dalam gugatan yaitu Letter C. Desa Tegalsari Nomor 0.2092 Persil 114 S.II seluas 4.050 m2 (empat ribu lima puluh meter persegi) Atas Nama Halimi yang pada tanggal 2 maret 1986, di surat girik tersebut disebutkan bahwa usia Halimi pada saat itu berusia 27 tahun sedangkan menurut Kartu Tanda Penduduk Penggugat lahir tanggal 15 Februari 1986 sehingga pada saat Penggugat tanda tangan pada girik tersebut hanya berusia sekitar 1 bulan usianya Penggugat.

19. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat dalam nomor 1 gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat tidak mengundang pemilik tanah sebelahnya. Bahwa pada saat pengukuran yang dilakukan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang dihadiri juga oleh perwakilan dari Desa Tegalsari. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Tanah

Halaman 8 dari 35 Putusan Nomor 7/PDT/2022/PT Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Tegalsari yaitu Saudara Usman, nama Penggugat tidak ada dalam batas – batas yang dijelaskan dalam Surat Keterangan Tanah Tersebut.

20. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat dalam nomor 2 gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat telah mengambil Sebagian tanah sawah Penggugat. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Saudara Usman selaku Kepala Desa Tegalsari dan Akta Pelepasan Hak yang ditandatangani oleh Saudara H.A.Yusup dan Saudari Hj Aisyah selaku penjual bahwa sebidang tanah tersebut merupakan milik Saudara H.A. Bahwa surat girik yang Penggugat dalilkan dalam gugatan yaitu Letter C. Desa Tegalsari Nomor 0.2092 Persil 114 S.II seluas 4.050 m2 (empat ribu lima puluh meter persegi) Atas Nama Halimi tidak terdaftar di Desa Tegalsari.

21. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat dalam nomor 3 gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat telah melewati batas tanah Tergugat dengan umbul umbul dan patok patok yang sudah dipancangkan oleh Tergugat. Bahwa Tergugat memasang umbul umbul bertuliskan PT Hellem Griya Indonesia diatas tanah milik Tergugat berdasarkan Sertipikat dan patok patok yang dipancangkan dipasang oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang. Bahwa bahkan patok yang dipancangkan diatas tanah milik Tergugat telah hilang dan umbul umbul dicabut oleh Penggugat. Bahwa Penggugat secara sadar dan sengaja melakukan kegiatan Bertani dan memanfaatkan hasil tani tersebut untuk kepentingan Penggugat. Bahwa Tergugat sudah sering memberitahu kepada Penggugat bahwa tanah itu milik Tergugat namun Penggugat tetap melakukan kegiatan Bertani di atas tanah tersebut, bahkan pernah Penggugat menyuruh banyak orang untuk Bertani di tanah milik Tergugat.

22. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat dalam nomor 4 gugatannya karena dalil Penggugat tersebut mengada ada dan tidak berdasarkan hukum.

23. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat dalam nomor 5 gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat mangkir berkali kali dalam undangan mediasi. Bahwa Tergugat sudah hadir dalam mediasi yang dilakukan oleh pihak Kepala Desa Tegalsari yaitu Saudara Usman, namun tidak menghasilkan mufakat, oleh sebab itu Tenggugat lalu memberikan somasi terhadap Penggugat sebanyak 2 kali, namun Penggugat tetap merasa bahwa tanah tersebut milik Penggugat. Bahwa setelah itu Tergugat melaporkan Penggugat ke Kepolisian Resor Karawang dengan

Halaman 9 dari 35 Putusan Nomor 7/PDT/2022/PT Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor:LP/1141/X/2020/Res.Krw tanggal 01 Oktober 2021 dan Penggugat saat ini telah dinyatakan sebagai Tersangka berdasarkan SP2HP dari kepolisian Resor Karawang Nomor : B/723/VII/2021/Reskrim pada tanggal 28 Juli 2021.

24. Bahwa pembelian tanah dari Saudara H.AYusup selaku penjual dan Tergugat selaku pembeli dilakukan sesuai prosedur, dituangkan dalam akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris dan diSaksikan oleh Kepala Desa Tegalsari yaitu Saudara Usman. Dimana Akta Pelepasan Hak tersebut sebagai dasar penertbitan Sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Negara Kabupaten Karawang yang terdaftar atas nama PT Hellem Griya Indonesia. Sertipikat tersebut sampai saat ini masih dinyatakan berlaku dan belum pernah dibatalkan oleh suatu putusan pengadilan, Oleh Karenanya jual beli tersebut harus dinyatakan sah menurut hukum dan perbuatan Tergugat tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

25. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat dalam nomor 5 gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat harus membayar kerugian material. Bahwa berdasarkan hal hal yang telah Tergugat uraikan maka tidak terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, oleh karenanya tidak ada konsekuensi hukum yang harus ditanggung Tergugat untuk membayar ganti rugi material maupun imateril kepada Penggugat.

26. Bahwa perlu Tergugat tegaskan kembali bahwa tidak ada satupun dari tindakan Tergugat yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat dan berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur sebagai berikut:

- Harus ada Perbuatan;
- Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
- Harus ada unsur kesalahan;
- Harus ada kerugian yang diderita;
- Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan. Unsur unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Berdasarkan hal hal tersebut diatas, maka Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan hukum.

Halaman 10 dari 35 Putusan Nomor 7/PDT/2022/PT Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dimana Penggugat menuntut pembayaran uang paksa Rp.10.000.000, (sepuluh juta rupiah) selain tidak beralasan dan haruslah ditolak berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung 26 Februari 1973 No.79 K/SIP/1972 yang menyatakan: "Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap Tindakan untuk membayar uang".

28. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil dalil Penggugat selain dan selebihnya karena dalil dalil Penggugat a quo tidak didasarkan pada hukum.

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Tergugat Konvensi sekarang dalam kedudukannya selaku Penggugat Rekonvensi akan mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang selaku Tergugat Rekonvensi.

2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam konvensi tersebut diatas, mohon agar dianggap dikemukakan pula dalam rekonvensi ini.

3. Bahwa Penggugat Rekonvensi memiliki sebidang Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 0006/Tegalsari seluas 7.170 M2 (tujuh ribu seratus tujuh puluh meter persegi) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Negara Kabupaten Karawang pada tanggal 28-05-2019 yang terdaftar atas nama PT Hellem Griya Indonesia.

4. Bahwa diatas tanah tersebut sudah dipatok umbul umbul dan diletakkan umbul umbul bertuliskan PT Hellem Griya Indonesia

5. Bahwa Tergugat Rekonvensi mengklaim mempunyai tanah diatas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 0006/Tegalsari seluas 7.170 M2 (tujuh ribu seratus tujuh puluh meter persegi) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Negara Kabupaten Karawang pada tanggal 28-05-2019 yang terdaftar atas nama PT Hellem Griya Indonesia.

6. Bahwa patok – patok dan umbul – umbul yang terpasang dicabut oleh Tergugat Rekonvensi dan juga ditanam padi sampai dengan saat ini.

7. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi melakukan kegiatan menguasai lahan dan Bertani padi diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi adalah jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi.

8. Bahwa Tergugat Rekonvensi harus berhenti melakukan kegiatan Bertani dan meninggalkan tanah milik Penggugat Rekonvensi

9. Bahwa kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi di atas antara lain:

Halaman 11 dari 35 Putusan Nomor 7/PDT/2022/PT Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. 1. Bahwa Penggugat Rekovensi tidak bisa membangun rumah diatas tanah tersebut. 2. Bahwa Penggugat Rekovensi tidak bisa menjual rumah diatas tanah tersebut, sehingga menimbulkan: Kerugian Materiil : Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) Kerugian Imateriil : Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah)

11. Bahwa agar Tergugat Rekonvensi nantinya mau secara sukarela memenuhi isi putusan ini, mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan.

12. Bahwa mengingat gugatan Penggugat Rekovensi ini mengenai hal yang pasti serta didukung oleh alat bukti yang kuat serta adanya keperluan mendesak dari Penggugat Rekonvesi, kiranya Pengadilan Negeri Karawang berkenan menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding ataupun kasasi dari Tergugat Rekovensi.

Berdasarkan hal-hal yang terurai di atas, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Karawang cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dalam Rekonvensi

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum Penggugat Rekovensi adalah pemilik satu satunya atas sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan no 0006/Tegalsari seluas 7.170 M2 (tujuh ribu seratus tujuh puluh meter persegi) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Negara Kabupaten Karawang pada tanggal 28-05-2019 yang terdaftar atas nama PT Hellem Griya Indonesia.

Halaman 12 dari 35 Putusan Nomor 7/PDT/2022/PT Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan dan memerintahkan agar Tergugat Rekovensi untuk mengosongkan lahan dan berhenti melakukan kegiatan Bertani diatas tanah milik Penggugat Rekovensi.
5. Menyatakan dan memerintahkan agar Tergugat Rekovensi membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekovensi sebesar: Kerugian Materiil : Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) Kerugian Imateriil : Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah)
6. Menghukum kepada Tergugat Rekovensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10,000.000 (sepuluh juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
7. Menyatakan putusan ini serta merta dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding ataupun kasasi (Uit voorbaar bijvoorraad);
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban/tangkisan pada pokoknya sebagai berikut;

1. Bahwa sebelum menyampaikan Jawaban dalam perkara ini, terlebih dahulu Turut Tergugat membantah dan menolak semua dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat.
2. Bahwa Turut Tergugat sebagai Instansi yang diantara tugasnya adalah melakukan permohonan pencatatan baik pendaftaran sertipikat pertama kali, pencatatan peralihan hak atas tanah berdasarkan bukti peralihan hak yang sah menurut ketentuan perundang-undangan maupun pencatatan blokir/Informasi mengenai Hak Tanggungan/Jaminan Hutang, pada prinsipnya Turut Tergugat akan taat dan patuh terhadap Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sepanjang Putusan tersebut amarnya memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan sesuatu yang berhubungan dengan tugas pokok dan fungsi dimaksud;
3. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libells*);
Bahwa apa yang disampaikan oleh Penggugat dalam Petitum point (7) tujuh yang menyatakan Menghukum Tergugat untuk merevisi Sertipikat Tanahnya yang didalamnya terdapat sebagian tanah milik Penggugat. Seharusnya Penggugat mencantumkan Nomor Hak Sertipikat yang digugat dan

Halaman 13 dari 35 Putusan Nomor 7/PDT/2022/PT Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mencantumkan batas bidang tanah mana sebagian milik Penggugat sehingga syarat Formil dalam Gugatan Penggugat terpenuhi. Bahwa oleh karenanya gugatan aquo termasuk katagori gugatan yang kabur sehingga cukup beralasan apabila yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo sudi kiranya memutuskan yang amarnya menyatakan menolak gugatan dari para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

Atas dasar uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutus :

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat ;
2. Menolak gugatan Para Penggugat sepanjang yang menghukum Turut Tergugat ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Karawang telah menjatuhkan putusan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN.Kwg tanggal 18 Nopember 2021 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum segala akibat hukumnya terhadap hak milik Penggugat Konvensi;
3. Menyatakan bahwa tanah sawah beserta tanam tumbuh di atasnya yang menjadi sengketa, adalah hak milik yang sah dari Penggugat Konvensi;
4. Menghukum Tergugat Konvensi untuk mengosongkan tanah sawah milik Penggugat Konvensi dan mencabut semua patok yang telah dipancangkan oleh Tergugat Konvensi di atas tanah sawah milik Penggugat Konvensi terhadap tanah seluas 1.100 M2 merupakan bagian atau yang termasuk kedalam tanah seluas 4.050 m2 (empat ribu lima puluh meter persegi) milik Penggugat yang terletak di jalan Raya Sukasari Desa Tegalsari Kecamatan Purwasari Kabupaten Karawang dengan batas:
 - Sebelah utara berbatasan dengan areal Tergugat;

Halaman 14 dari 35 Putusan Nomor 7/PDT/2022/PT Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
- Sebelah timur berbatasan dengan areal Tergugat;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Aslahah;

5. Menolak gugatan Penggugat Konvensi selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.725,000 (...satu juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah mengajukan banding pada tanggal 25 Nopember 2021 sebagaimana Akte Banding Nomor 75/Pdt.G/2021/PN.Kwg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Karawang dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi sebagaimana Relas Pemberitahuan Permohonan Banding Nomor 75/Pdt.G/2021/PN.Kwg pada tanggal 30 Nopember 2021, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi sebagaimana Relas Pemberitahuan Permohonan Banding Nomor 75/Pdt.G/2021/PN.Kwg pada tanggal 1 Desember 2021,

Menimbang, bahwa dalam upaya hukum banding tersebut Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah menyerahkan memori bandingnya tertanggal 20 Desember 2021 yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Karawang tanggal 20 Desember 2021 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah dan patut kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dengan Relas Pemberitahuan dan Penyerahan memori banding Nomor 75/Pdt.G/2021/PN.Kwg pada tanggal 22 Desember 2021, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi dengan Relas Pemberitahuan dan Penyerahan memori banding Nomor 75/Pdt.G/2021/PN.Kwg pada tanggal 21 Desember 2021 ;

Menimbang, bahwa dalam memori banding Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah mengajukan keberatan-keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor 75/Pdt.G/2021/PN.Kwg tanggal 18 Nopember 2021 ;

Adapun keberatan Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi adalah sebagai berikut:

Halaman 15 dari 35 Putusan Nomor 7/PDT/2022/PT Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pertimbangan Putusan Judex Factie merupakan pertimbangan hukum yang mengandung kesalahan fatal dan banyak mengandung kekeliruan nyata serta pertimbangan yang berat sebelah. Selain itu, Judex Factie tidak cermat dalam memeriksa perkara *aquo*, dimana Judex Factie dalam memberikan pertimbangan hukumnya tidak berlandaskan pada ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku dan fakta yuridis yang sebenarnya, oleh karenanya Pemohon Banding [dh. Tergugat], **tidak sependapat dan tidak menerima seluruh pertimbangan hukum** dalam Putusan Judex Factie tersebut.

2. Bahwa Putusan Judex Factie tidak berdasarkan pada fakta dan pembuktian. Hal tersebut dapat diketahui, setelah dilakukannya pemeriksaan (*Inzage*) terhadap berkas perkara yang telah diminutasi dan tersedia di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang. Ketidaksesuaian Putusan Judex Factie dengan fakta dan pembuktian, diketahui dan disaksikan oleh perwakilan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang, serta telah kami catatkan berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan (*Inzage*) tanggal 13 Desember 2021 (**Lampiran-4, "BA Inzage 13/21"**). Adapun pokok – pokok ketidaksesuaian yang dimaksud adalah:

a. Pada Putusan Judex Factie, Bukti P-4 (Pelunasan Pembayaran PBB N.O.P 32.17.042.006.001.0051.0, Atas Nama W.P. Halimi) tercatat sesuai dengan asli (vide: Hal. 14), **Faktanya**, berdasarkan Fotokopi **Bukti P-4** yang tersimpan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang, terdapat catatan tulis tangan yang menerangkan bahwa bukti tersebut "**CDC**" atau **Copy dari Copy**.

b. Pada Putusan Judex Factie, Bukti P-6 (Fotokopi Sertipikat Hak milik dengan Nomor 01025 atas nama HALIMI dengan luas 1.813m) tercatat sesuai dengan asli (vide: Hal. 15). **Faktanya**, berdasarkan Fotokopi **Bukti P-6** yang tersimpan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang, terdapat catatan tulis tangan yang menerangkan bahwa bukti tersebut "**CDC**" atau **Copy dari Copy**.

c. Pada Putusan Judex Factie yang menjelaskan keterangan dari Saksi Aleh, (vide: Hal. 15), terdapat keterangan sebagai berikut:

- Bahwa tanah Penggugat yang sekarang berbatas:
- Sebelah utara berbatasan dengan areal Tergugat;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
- Sebelah timur berbatasan dengan areal Tergugat;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Aslahah;

Halaman 16 dari 35 Putusan Nomor 7/PDT/2022/PT Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah itu diperuntukkan H. Soleh untuk Penggugat
- Bahwa tanah yang dibeli oleh PT. Hellem berbatasan juga dengan tanah milik Penggugat;

Faktanya, pada Berita Acara Sidang Lanjutan ke – 8 tertanggal 21 September 2021 (BAS ke-8), **tidak ada keterangan maupun jawaban tentang batas – batas tanah sengketa yang dijelaskan oleh Saksi Aleh.**

d. Pada Putusan Judex Factie, yang menjelaskan keterangan dari Saksi Sodik (vide: Hal. 16), terdapat keterangan sebagai berikut:

- Bahwa tanah Penggugat yang sekarang berbatas:
- Sebelah utara berbatasan dengan areal Tergugat;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
- Sebelah timur berbatas dengan areal Tergugat;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Aslahah

Faktanya, berdasarkan Berita Acara Sidang Lanjutan ke – 10 tertanggal 5 Oktober 2021 (BAS ke-10), Saksi Sodik **hanya menjelaskan** “Ya, Saksi tau batas-batasnya, antara lain sebelah barat sawah Aslah, sebelah timur sawah milik H.Yusuf yang sudah diurug”. **Selain itu**, Terdapat beberapa Keterangan yang dicatat dalam BAS ke-10, namun tidak tercatat dalam Putusan Judex Factie. Salah satu keterangan saksi Sodik yang tidak tercatat pada putusan yakni, “H.Soleh punya tanah di Desa Cengkong berasal dari pembelian dan tanah tersebut dibeli dari sdr.OCIM”;

e. Pada Putusan Judex Factie, yang menerangkan bukti – bukti surat dari Pemohon Banding (dh. Tergugat), terdapat keterangan seolah Pemohon Banding (dh. Tergugat) mengajukan bukti surat berupa Fotokopi Sertifikat Hak milik dengan Nomor 01025 atas nama HALIMI dengan luas 1.813m, sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, diberi tanda bukti T-9 (vide: Hal. 19). **Faktanya, Pemohon Banding (dh. Tergugat) tidak pernah mengajukan bukti tersebut.** (vide: Daftar Bukti Pemohon Banding [dh. Tergugat] tanggal 14 September 2021 dan Daftar Bukti tambahan tanggal 25 Oktober 2021)

f. Pada Putusan Judex Factie, yang menerangkan bukti – bukti surat dari Pemohon Banding (dh. Tergugat), terdapat keterangan bukti surat berupa Fotokopi Surat Keterangan Desa, fotokopi tersebut tidak ada aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti T-12. **Faktanya**, Bukti surat tersebut merupakan Bukti T.3

Halaman 17 dari 35 Putusan Nomor 7/PDT/2022/PT Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tambahan (Surat Keterangan Kepala Desa Tegal Sari No. 5944/75/DS/IX/2021 tanggal 09 September 2021), yang **telah di tunjukan aslinya oleh Pemohon Banding (dh. Tergugat) di muka persidangan**, bahkan terdapat catatan tulis tangan langsung dari Majelis Hakim yang menerangkan bahwa bukti tersebut “SDA” sesuai dengan aslinya (**Lampiran-5**).

g. Pada Putusan Judex Factie, tidak mencantumkan Bukti Surat yang telah diajukan oleh Turut Tergugat yakni:

- 1) Kode Bukti T.T.-7, Buku Tanah Sertifikat HGB Nomor 00007 Desa Tegal Sari luas 7.516 m² atas nama PT. Hellem Griya Indonesia, dengan Keterangan Copy dari Asli;
- 2) Kode Bukti T.T.-8 Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kab. Karawang Nomor 202/HGB/BPN-32/15/2018 tanggal 21-01-2019, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 16.928 m², atas nama PT. Hellem Griya Indonesia, dengan Keterangan Copy dari Asli;

Faktanya, Fotokopi Bukti Surat dimaksud dan Daftar Bukti tambahan dari pihak Turut Tergugat (Badan Pertanahan Kabupaten Karawang), telah diajukan dalam persidangan dan **tersimpan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang dalam satu berkas perkara**.

3. Bahwa selain hal – hal yang telah di uraikan di atas, Pemohon Banding (dh. Tergugat) juga sangat berkeberatan dengan **rekayasa catatan – catatan pada Berita Acara Persidangan** yang tidak sesuai fakta persidangan. Adapun rekayasa catatan – catatan dapat diketahui sesuai penjelasan berikut:

a. Pada Berita Acara Sidang Lanjutan ke – 6 tertanggal 14 September 2021 (BAS ke-6), Bukti P-4 (Pelunasan Pembayaran PBB N.O.P 32.17.042.006.001.0051.0, Atas Nama W.P. Halimi) tercatat sesai dengan asli. **Faktanya**, berdasarkan Fotokopi **Bukti P-4** yang tersimpan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang, terdapat catatan tulis tangan yang menerangkan bahwa bukti tersebut “**CDC**” atau **Copy dari Copy**. Dengan demikian BAS ke-6 tidak mencatatkan fakta yang terungkap pada persidangan.

b. Pada Berita Acara Sidang Lanjutan ke – 6 tertanggal 14 September 2021 (BAS ke-6), Bukti P-6 (Fotokopi Sertipikat Hak milik dengan Nomor 01025 atas nama HALIMI dengan luas 1.813m) tercatat sesai dengan asli. **Faktanya**, berdasarkan Fotokopi Bukti P-6 yang tersimpan di

Halaman 18 dari 35 Putusan Nomor 7/PDT/2022/PT Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang, terdapat catatan tulis tangan yang menerangkan bahwa bukti tersebut “**CDC**” atau **Copy dari Copy**. Dengan demikian BAS ke-6 tidak mencatatkan fakta yang terungkap pada persidangan.

c. Pada Berita Acara Sidang Lanjutan ke – 13 tertanggal 25 Oktober 2021 (BAS ke-13), dengan agenda Bukti Tambahan, Bukti T.3 Tambahan (Surat Keterangan Kepala Desa Tegal Sari No. 5944/75/DS/IX/2021 tanggal 09 September 2021), tertulis copy dari copy, Faktanya sesuai Bukti T.3 Tambahan (Asli) yang ada pada Tergugat, **terdapat catatan tulis tangan langsung dari Majelis Hakim yang menerangkan bahwa bukti tersebut “SDA” sesuai dengan aslinya(Lampiran-5)**. Dengan demikian BAS ke-6 tidak mencatatkan fakta yang terungkap pada persidangan.

d. Pada Fotokopi Bukti P-2 (Surat Keterangan Jual Beli Mutlak) yang tersimpan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang, **Judul Surat diganti dan di tulis tangan dengan keterangan “Surat Keterangan Jual Beli Tanah”** dengan maksud untuk menyesuaikan dengan kolom petunjuk asal tanah pada Bukti P-6 (Fotokopi Sertifikat Hak milik dengan Nomor 01025 atas nama HALIMI dengan luas 1.813m).

4. Berdasarkan penjelasan singkat di atas, dapat diketahui bahwa Putusan Judex Factie tersebut, tidak berdasarkan pada berita acara yang semestinya. Oleh karena itu sudah sepatutnya untuk di batalkan, atau setidaknya memerintahkan kepada Judex Factie melakukan pemeriksaan ulang, hal tersebut mengacu pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 223 K/Sip/1975, yang memuat kaidah hukum sebagai berikut: *“Karena judex factie telah melakukan pemeriksaan dengan menyimpang dari tertib hukum acara yang berlaku sehingga keputusannya tidak berdasarkan berita acara pemeriksaan yang semestinya. Kepada PN diperintahkan untuk melakukan pemeriksaan kembali dan memutus perkara ini.”*

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi telah menyerahkan kontra memori bandingn tertanggal 3 Januari 2022 yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Karawang tanggal 3 Januari 2022 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah dan patut kepada Pemanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dengan Relas Pemberitahuan dan Penyerahan kontra memori banding Nomor 75/Pdt.G/2021/PN.Kwg pada tanggal 4 Januari 2022 ;

Halaman 19 dari 35 Putusan Nomor 7/PDT/2022/PT Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam kontra memori banding Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi telah mengajukan keberatan terhadap memori banding dari Pemanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, adapun keberatan tersebut adalah sebagai berikut:

Bahwa apa yang disampaikan Pemanding membalikan fakta, Terbanding dalam perkara inilah yang terdzolimi oleh Pemanding, semua langkah yang dilakukan oleh Terbanding termasuk mengajukan gugatan ke Pengadilan merupakan langkah Terbanding untuk memperjuangkan hak Terbanding karena langkah non litigasi sama sekali tidak diindahkan oleh Pemanding;

Bahkan Pemanding melaporkan Terbanding ke Kepolisian dengan dugaan pelanggaran Pasal 6 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya, yang padahal tanah itu merupakan tanah milik Terbanding sendiri berdasarkan bukti yang sudah ada dan diajukan, justru dalam hal ini malah Pemandinglah yang melanggar Pasal 6 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya;

Bahwa Pemanding tidak mempercayai keterangan saksi dibawah sumpah yang dihadirkan di sidang pengadilan sangat tidak menghargai marwah pengadilan sebagai lembaga yang mulia dalam menegakan keadilan, bukti surat-surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Terbanding sudah sangat kuat untuk membuktikan hak atas tanah tersebut, sebagaimana diperkuat dengan putusan pengadilan tingkat pertama;

Bahwa Judex Factie sudah sangat komprehensif berdasarkan keilmuan mempertimbangkan bukti-bukti yang dihadirkan dalam persidangan, karena tanah tersebut bukanlah hadiah, tapi merupakan hak Terbanding yang berdasarkan bukti yang kuat;

1. bahwa judex factie sudah sangat cermat dalam memberikan putusan dengan berlandaskan dasar hukum yang jelas dan pertimbangan hukum yang berdasarkan pada kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan;

Halaman 20 dari 35 Putusan Nomor 7/PDT/2022/PT Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. bahwa putusan *judex factie* sudah sesuai dengan fakta dan pembuktian dalam persidangan, mungkin Pembanding atau kuasanya tidak menyimak dengan seksama jalannya persidangan;

- a. Bukti P-4 Terbanding sudah menunjukkan berkas aslinya pada sidang pembuktian;
- b. Bukti P-6 Terbanding sudah menunjukkan berkas aslinya pada sidang pembuktian;
- c. Keterangan saksi Aleh, sudah memberikan keterangan dibawah sumpah dengan menjelaskan batas-batas tanah sengketa;
- d. Keterangan saksi Sodik, sudah memberikan keterangan dibawah sumpah dengan menjelaskan batas-batas tanah sengketa;
- e. Bukti Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 01025 atas nama HALIMI dengan luas 1.813m² adalah bukti yang telah diajukan oleh Terbanding dengan kode P-6;
- f. Bukti T-3 merupakan copy dari copy;
- g. Bukti tambahan yang diajukan oleh Turut Tergugat sudah dimuat dalam putusan *judex factie* (vide hal 20);

3. Bahwa dalam persidangan sama sekali tidak ada rekayasa, sudah sesuai dengan fakta persidangan:

- a. bukti P-4 Terbanding sudah menunjukkan berkas aslinya pada sidang pembuktian;
- b. Bukti P-6 Terbanding sudah menunjukkan berkas aslinya pada sidang pembuktian;
- c. Bukti T-3 copy dari copy;
- d. bukti P-2 adalah surat keterangan jual beli mutlak, sesuai dengan daftar alat bukti yang diajukan Terbanding, dan juga dalam putusan *judex factie* sudah sesuai dengan daftar alat bukti (vide hal 14);

4. bahwa *judex factie* sudah menjalankan proses persidangan sesuai dengan hukum acara, catatan kecil hanya kekeliruan pembanding dalam menilai catatan tersebut, karena jika menyimak dan memperhatikan dengan seksama jalannya persidangan sudah sesuai dengan apa yang cantumkan dalam putusan *judex factie*;

DALAM KONVENSII

I. DALAM EKSEPSI

1. *Judex Factie* telah salah dan keliru menerapkan tata tertib hokum bercara, karena pihak ketiga (H. Ahcmad Yusuf) sebagai

Halaman 21 dari 35 Putusan Nomor 7/PDT/2022/PT Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sumber perolehan hak atas tanah pemohon banding tidak ikut dijadikan sebagai tergugat (hal 14-17 memori banding)

bahwa *judex factie* sudah tepat dalam menerapkan hukum, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1072.K/Sip/1982 yang menyatakan bahwa "*gugatan cukup ditujukan kepada yang secara felteljik menguasai barang-barang sengketa*", sudah sangat jelas bahwa memang dalam perkara a quo bias ditafsirkan sama dengan yurisprudensi tersebut, karena dalam perkara a quo pun secara nyata dan jelas yang menguasai tanah sengketa adalah pbanding, sehingga yang harus dijadikan tergugat adalah pbanding;

bahwa kemudian dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 305.K/Sip/1971 yang menyatakan "*hanya penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digutnya*", *judex factie* sudah sangat cermat dalam menerapkan hukum, bahwa memang hanya penggugat yang berwenang menentukan siapa yang digugat, dan dalam hal ini terbanding menggugat pbanding karena pbanding yang menguasai tanah sengketa;

bahwa terbanding mengajukan gugatan berupa gugatan perbuatan melawan hukum, karena setiap perbuatan yang telah dilakukan yang menimbulkan kerugian maka dapat diajukan gugatan perbuatan melawan hukum, maka terbanding dalam hal ini merasa dirugikan oleh pbanding yang menguasai tanah milik terbanding, sehingga sudah sepatutnya terbanding mengajukan gugatan kepada pbanding, Adapun mengenai pihak ketiga (H. Achmad Yusuf), terbanding tidak merasa dirugikan oleh H. Achmad Yusuf karena terbanding tidak tahu menahu terkait proses apa dan cara bagaimana H. Achmad Yusuf menjual tanah milik terbanding kepada pbanding, karena dalam pengukuran tanah pun terbanding tidak dilibatkan, maka dalam hal ini justru pbandinglah yang dirugikan oleh H. Achmad Yusuf karena membeli tanah bukan pada orang yang tepat, yang seharusnya pbanding yang harus berinisiatif menarik H. Achmad Yusuf menjadi pihak *Interventie* (pihak ketiga) sebagai *interventievrijwaring*, yaitu ikut sertanya pihak ketiga dalam pemeriksaan sengketa perdata karena ditarik oleh salah satu pihak untuk ikut menanggungnya.

Halaman 22 dari 35 Putusan Nomor 7/PDT/2022/PT Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terbanding tidak merasa dirugikan oleh H. Ahcmad Yusuf, karena ada 2 (dua) kemungkinan yang terbanding tidak tahu yang mana yang benar, mungkin saja H. Ahcmad Yusuf menjual bukan tanah miliknya atau mungkin saja H. Achmad Yusuf telah menjual tanah miliknya yang sah namun pbandinglah yang melebihkan atau menyerobot tanah milik terbanding, sehingga sudah sepatutnya pbanding yang menarik H. Ahcmad Yusuf sebagai pihak interventie jika diperlukan;

2. *Pihak ketiga (H. Ahcmad Yusuf) sebagai sumber perolehan hak atas tanah, harus ditarik sebagai tergugat berdasarkan yurisprudensi dan doktrin (hal 18-19 memori banding)*

bahwa pbanding keliru dalam memaknai yurisprudensi dan doktrin yang didalilkan, judex factie sudah tepat dalam menerapkan hukumnya, sifat hakim dalam acara perdata adalah pasif dalam hal isi luas pokok gugatan yang diajukan, serta para pihak yang hendak diajukan gugatan oleh penggugat, sehingga penggugat yang berhak menentukan siapa yang akan digugat;

bahwa pbandinglah yang seharusnya aktif, jika dalam perkara a quo perlu ditarik pihak ketiga (H. Achmad Yusuf), karena pbanding membeli dari orang yang salah atau bukan salah jual belinya, namun pbanding saja yang melebihkan tanah yang sudah dibeli dari H. Achmad Yusuf, maka seharusnya pbandinglah yang aktif untuk menarik pihak ketiga sebagai pihak interventievrijwaring, yang nantinya berkedudukan sebagai Tergugat II untuk membantu Tergugat atau pbanding dalam melawan terbanding, dan jika menurut doktrin pihak ketiga harus dihadirkan sebagai saksi, maka Pbandinglah yang harus menghadirkannya sebagai saksi, karena hakim perdata bersifat pasif dalam menentukan siapa saksi yang dihadirkan, dan penggugat atau terbanding pun tidak ada kewajiban pula untuk menjadikan H. Achmad Yusuf sebagai saksi, karena merupakan hak penggugat atau terbanding untuk menentukan cara bagaimana membuktikan gugatannya, bukti surat apa dan saksi-saksi siapa yang akan dihadirkan oleh terbanding, dan jika menurut pbanding perlu dihadirkan H. Achmad Yusuf sebagai saksi, maka seharusnya pbanding yang menghadirkan H. Achmad Yusuf sebagai saksi, karena siding pembuktian bukan hanya dibebankan kepada

Halaman 23 dari 35 Putusan Nomor 7/PDT/2022/PT Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat atau terbanding saja, melainkan pbanding atau tergugat pun diberikan kesempatan untuk membuktikan sanggahannya;

3. *Pertimbangan hukum judex factie tingkat pertama mengenai gugatan tidak cacat formil/gugatan kabur (obscuur libel) adalah pertimbangan yang keliru, tanpa dasar dan tidak sesuai kenyataan (hal 19-32 memori banding)*

Bahwa pertimbangan hukum judex factie sudah benar dan sesuai dengan kaidah hukum, gugatan terbanding sama sekali tidak obscuur libel atau tidak kabur, justru gugatan terbanding sangat jelas dan mudah dipahami tidak menggunakan kata atau kalimat yang bertele-tele, terbukti pbanding bias melakukan jawaban duplik dan kesimpulan bahkan mengajukan upaya hukum banding dengan jelas tanpa ada mispersepsi antara gugatan yang diajukan dengan sanggahan-sanggahan pbanding terutama terkait dengan pokok perkara;

Bahwa berkas perkara yaitu gugatan, replik, pembuktian dan kesimpulan merupakan satu kesatuan yang utuh, tidak untuk dipisahkan, karena jika hanya membaca gugatan tanpa membaca berkas yang lain beserta pembuktiannya maka semua gugatan akan dikatakan obscuur libel ataukabur;

Bahwa terbanding sudah memuat dasar hukum/dalil yang jelas terkait dengan hak terbanding terhadap tanah sengketa, yaitu terbanding sudah mencantumkan hal itu dalam replik, pembuktian dan kesimpulan, dan dalam gugatan pun sudah dapat dimaknai ada pernyataan bahwa memang tanah sengketa tersebut adalah milik terbanding;

Bahwa terkait dengan penjelasan atas dasar apa terbanding memperoleh tanah sengketa sudah jelas, dijelaskan dalam replik terbanding bahwa orang tua terbanding memberikan tanah tersebut kepada terbanding, artinya sudah bias dimaknai bahwa "memberikan" berarti hibah, karena keadaan orang tua terbanding masih hidup pada saat itu, sehingga peristiwa hukum penyerahan hak atas tanah antara orang tua terbanding kepada terbanding adalah hibah, yang sebenarnya pbandingpun memahami itu

Halaman 24 dari 35 Putusan Nomor 7/PDT/2022/PT Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena tidak perlu dijelaskan pun dengan istilah “memberikan” bermakna hibah, kecuali dalam keadaan orang tua terbanding meninggal maka itu bermakna waris, atau adanya transaksi dengan nominal uang maka bermakna jual beli, karena hanya ada 3 (tiga) peristiwa hukum tersebut bias beralihnya hak milik, yaitu hibah, waris dan jual beli;

bahwa terkait dengan keterangan saksi yang menerangkan pernah menggarap tanah milik H. soleh yang merupakan orang tua terbanding memang benar, kenapa dalam bukti P-2 tertulis nama HALIMI yaitu terbanding, bukan orang tua terbanding yaitu H. Soleh, karena sudah diuraikan diatas tanah tersebut telah dihibahkan oleh H. Soleh yang merupakan orang tua terbanding kepada terbanding, bukti P-2 tersebut dibuat pada saat terbanding berusia 1 (satu) bulan, namun H. Soleh tidak mau mengatas namakan tanah tersebut atas nama H. Soleh, namun mau menghibahkannya kepada terbanding, sehingga terbanding sangat mempunyai legal standing yang kuat karena hak atas tanah tersebut merupakan hak milik terbanding;

bahwa memang dalam bukti P-2 mengenai surat keterangan jual beli mutlak tidak sesuai dengan syarat sah perjanjian, yaitu syarat subjektif berupa pihak yang melakukan perjanjian harus orang yang berhak dan sudah cakap hukum karena terbanding masih dibawah umur, sehingga akibat hukumnya yaitu “dapat dibatalkan”, namun “dapat dibatalkan” ini hanya jika para pihak yang melakukan perjanjian mau membatalkan perjanjian tersebut, jika tidak mau membatalkan maka perjanjian tersebut tetapsah;

bahwa sudah sangat kuat terbukti berdasarkan keterangan saksi-saksi dan bukti P-2 tersebut bagaimana cara terbanding memperoleh tanah tersebut, dan membuktikan bahwa memang terbanding yang berhak atas tanah tersebut;

bahwa petitum gugatan terbanding sudah sangat jelas posita yang diuraikan jelas serta jelas pula hubungan kausalitas antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian, hal ini tertulis dalam posita gugatan point 2 bahwa akibat tergugat atau pbanding telah membuka areal perumahandekat dan berbatasan dengan tanah sawah penggugat atau terbanding, kemudian tergugat

Halaman 25 dari 35 Putusan Nomor 7/PDT/2022/PT Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengambil sebagian tanah sawah penggugat atau terbanding sehingga menimbulkan kerugian terhadap terbanding; Adapun terkait dengan posita point 4 yaitu penggugat sulit dalam pembuatan dan pengurusan administrasi tanah sawah, merupakan akibat dari tergugat atau pbanding menduduki tanah sawah milik penggugat atau terbanding;

bahwa luas tanah terbanding sangat jelas dan berdasarkan batas-batas yang jelas, yang semuanya bias dibuktikan dengan surat dan saksi-saksi;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. putusan judex factie diambil berdasarkan alat bukti berupa surat leter C yang tidak pernah diajukan dan dibuktikan kebenarannya oleh Penggugat (hal 33-45 memori banding)

bahwa pbanding kurang memahami makna dari pertimbangan putusan hakim hal 24, makna dari "bukti surat berupa letter C Desa Tegalsari Nomor 0.2092 Persil 114 seluas 4.050 m² atas nama Halimi (vide bukti P-1)" adalah memang betul letter C tersebut bukan merupakan bukti P-1, namun bukti P-1 adalah KTP terbanding, artinya dalam Letter C tersebut tertulis atas nama Halimi, yaitu sesuai dengan nama terbanding yang tercantum dalam bukti P-1 yaitu KTP terbanding;

bahwa bukti surat berupa letter C Desa Tegalsari Nomor 0.2092 Persil 114 seluas 4.050 m² muncul dalam persidangan, meskipun bukti letter C tersebut bukan diajukan oleh terbanding, namun keseluruhan proses pembuktian harus dipertimbangkan semuanya oleh judex factie, bukti dari penggugat maupun tergugat, karena bukti letter C tersebut juga telah sesuai dengan bukti P-2;

bahwa memang benar bukti letter C bukan merupakan bukti kepemilikan namun hanya bukti membayar pajak terhadap tanah yang dikuasai, namun bukti letter C tersebut tidak mungkin dibebankan pajaknya kepada terbanding jika tanah tersebut bukan milik terbanding, hal ini juga diperkuat dengan bukti-bukti yang telah diajukan oleh terbanding;

bahwa memang benar bukti P-2 yaitu surat keterangan jual beli mutlak (SKJBM) dibuat pada saat usia terbanding 1 (satu) bulan,

Halaman 26 dari 35 Putusan Nomor 7/PDT/2022/PT Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal ini tidak sesuai dengan syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu syarat subjektif, syarat subjektif yaitu berupa kecakapan karena usia terbanding pada saat usia 1 (satu) bulan, namun akibat dari pelanggaran syarat subjektif adalah “dapat dibatalkan”, berbeda dengan pelanggaran syarat objektif adalah “batal demi hukum”; maka dengan tidak cakupnya terbanding dalam membuat perjanjian akibatnya adalah perjanjian “dapat dibatalkan”, makna dari “dapat dibatalkan” adalah perjanjian yang telah dibuat “dapat” dibatalkan oleh pihak yang melakukan perjanjian, namun jika para pihak yang melakukan perjanjian tidak membatalkan, maka perjanjian tetap sah dan dapat mengikat para pihak yang membuat perjanjian;

bahwa SKJBM tersebut memang tidak ada saksi yang menyatakan melihat langsung, namun keterangan saksi yang dibawah sumpah sepatutnya dipercaya, karena berdasarkan keterangan saksi-saksi bahwa tanah sengketa tersebut merupakan milik terbanding, sehingga berdasarkan bukti surat-surat dan saksi-saksi yang telah memenuhi unsur minimal pembuktian yaitu minimal 2 (dua) alat bukti sudah tercukupi, serta dengan bukti-bukti tersebut judex factie memiliki keyakinan, maka sudah terang benderang bahwa tanah tersebut secara meyakinkan adalah milik terbanding;

bahwa dalam SKJBM memang tidak tercantum batas-batas, namun hal tersebut telah dijelaskan berdasarkan bukti lain yaitu berupa keterangan saksi-saksi dan letter C, sehingga pembuktian menjadi sempurna tidak hanya membaca satu alat bukti saja;

bahwa meskipun bukti letter C tidak diajukan oleh terbanding, namun sudah sepatutnya dipertimbangkan oleh judex factie karena bukti letter C tersebut muncul pada saat siding pembuktiannya itu saksi suryana yang merupakan kepala desa yang memperlihatkan bukti letter C;

bahwa nama subjek pada letter C berbeda yaitu Halimi bin Adun H, dengan Halimi bin H. Soleh itu sudah dijelaskan dengan keterangan saksi itu adalah orang yang sama, kenapa berbeda karena orang tua terbanding Adun adalah nama sebelum berangkat haji, namun setelah haji menjadi H. Soleh, karena nama Adun adalah nama yang harus dirubah ketika naik haji; (Vide lampiran Kontra memori)

Halaman 27 dari 35 Putusan Nomor 7/PDT/2022/PT Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. putusan judex factie diambil berdasarkan alat bukti berupa keterangan saksi sodik yang tidak memenuhi batas minimal pembuktian dan telah dimanipulasi oleh judex factie (hal 46-48 memori banding);

bahwa pbanding terlalu mendramatisir putusan judex factie, keterangan saksi sodik “pernah menggarap” dengan yang cantumkan dalam putusan yaitu “lama menggarap”, maknanya sama saja, karena meskipun saksi sodik menerangkan “pernah menggarap”, di Karawang menggarap sawah satu kali panen minimal 6 (bulan) dan sampai 1 (satu) tahun, sedangkan batas “lama” juga abstrak tidak ditulis waktunya yang jelas, sehingga maknanya sama saja, yang pada intinya makna dari pernyataan itu bukan masalah lama atau sebetulnya saksi sodik menggarap tanah tersebut, namun memperkuat bukti surat yang sudah diajukan, bahwa memang benar saksi sodik mengetahui tanah tersebut merupakan tanah milik H. Soleh yang merupakan orang tua terbanding;

3. Judex factie perkara a quo tidak memahami bahwa nilai kekuatan bukti berupa akta pelepasan hak terletak pada aslinya bukan pada salinannya (hal 48-50 memori banding);

Bahwa minuta adalah berkas asli yang tidak bias dikeluarkan oleh notaris, notaries hanya bias mengeluarkan Salinan sebagai dasar bukti bagi pihak yang berkepentingan, maka wajar jika pbanding harus menghadirkan Salinan minuta tersebut karena jika benar pasti Salinan tersebut ada di tangan pbanding;

bahwa dalam kode etik notaries tidak boleh notaries memberikan minuta secara langsung karena itu merupakan rahasia negara, namun sebagai alat bukti dibuatlah Salinan minuta yang peruntukannya memang untuk pembuktian, bukan minuta menjadi alat bukti melainkan salinannya agar bias dicopy dan dijadikan bukti surat, namun jika minuta tidak bias dicopy dan juga dijadikan bukti di persidangan karena hal tersebut bertentangan rahasia jabatan notaris, tentu saja jika pembuktian berdasarkan pada hal yang bertentangan dengan undang-undang itu tidak diperkenankan;

Halaman 28 dari 35 Putusan Nomor 7/PDT/2022/PT Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. judex factie telah salah menerapkan beban wajib bukti dan keliru menerapkan batas minimal pembuktian terhadap akta otentik (hal 50-52 memori banding);

bahwa pertimbangan judex factie sudah tepat, karena dalam penerbitan sertifikat hak guna bangunan ada prosedural yang harus ditempuh agar kebenaran formil dari SHGB tersebut bias terbukti dan sah, namun pembanding tidak bias menghadirkan saksi-saksi yang bias memperkuat dari SHGB tersebut untuk menerangkan batas-batas yang sebenarnya, padahal itu merupakan titik permasalahan dalam sengketa ini;

bahwa berbeda dengan bukti P-2 SKJBM milik terbanding, terbanding sudah berupaya menghadirkan saksi-saksi yang mengetahui batas-batas tanah milik terbanding, dan tidak disangkal oleh Pembanding dengan saksi yang lain, maka sudah cukup bukti yaitu minimal dua alat bukti berupa bukti surat-surat dan saksi-saksi yang dihadirkan oleh terbanding;

bahwa SHBG memang merupakan akta otentik, namun akta otentik tidak serta merta membuktikan semuanya dengan mengabaikan bukti-bukti yang lainnya, selain itu terbanding juga telah membuktikan bukti-bukti kepemilikan atas tanah sengketa tersebut, baik surat-surat maupun saksi-saksi, selain itu akta otentik pun tetap saja harus didukung dengan bukti yang lainnya, karena minimal pembuktian itu harus ada 2 (alat bukti), sedangkan pembanding hanya mengajukan SHGB saja yang didukung dengan satu orang saksi yaitu Ferdiansyah Efendi, S.H, sedangkan saksi itu minimal harus ada 2 (dua) orang saksi, unus testis nullus testis, satu orang saksi bukanlah saksi;

DALAM REKONVENSIS

1. bahwa dalil-dalil dalam konvensi diatas merupakan satu kesatuan yang utuh dengan rekonvensi;
2. bahwa menanggapi posita1 rekonvensi, terdapat perbedaan data luas antara bukti P.8 yang diajukan oleh pembanding yaitu berupa kwitansi pembayaran tanah H. A Yusuf untuk luas tanah 15.000 m², namun dalam SHGB luasnya 7.170 m² , hal ini membingungkan terbanding berapa luas tanah yang dibeli dari H. Achmad Yusuf oleh pembanding;

Halaman 29 dari 35 Putusan Nomor 7/PDT/2022/PT Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. bahwa menanggapi posita 2, 3 dan 4 rekonvensi, proses pembelian tanah pbanding belum bias dianggap memenuhi prosedur yang benar, karena penunjukan batas-batas tidak dihadiri oleh orang yang berhak, karena tanah H. Achmad Yusuf berbatasan dengan tanah terbanding, maka sudah seharusnya batas tersebut juga harus diketahui oleh terbanding agar tidak menjadi sengketa, namun kenyataannya sama sekali terbanding tidak mengetahui hal tersebut;
4. bahwa menanggapi posita 5 rekonvensi, memang benar pembeli yang bertiidkad baik harus dilindungi oleh hukum, namun dalam perkara a quo bukan masalah jual belinya yang sah atau tidak, namun penguasaan tanah yang melebihi batas dari yang dibeli oleh pbandinglah yang menjadi masalah, karena tanah milik terbanding juga diakui menjadi tanah milik pbanding;
5. bahwa menanggapi posita 6, 7 dan 8 rekonvensi, bahwa sudah sewajarnya terbanding mempertahankan tanah milik terbanding, karena terbanding sudah berupaya secara mediasi untuk menyelesaikan masalah ini namun tidak diindahkan oleh pbanding, dan bukan pbanding yang mengalami kerugian, melainkan terbandinglah yang mengalami kerugian karena persepsi pbanding yang salah atas batas dan luas tanah yang telah dibelinya dari H. Achmad Yusuf;

Demikian uraian kontra memori banding yang dapat disampaikan oleh terbanding, dengan segala kerendahan hati mohon kepada Majelis Hakim Banding yang memeriksa perkara a quo untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM KONVENSİ

Dalam Eksepsi:

Mengadili:

- Menolak Permohonan Banding dari Pbanding dahulu Tergugat;

Mengadili Sendiri:

1. Menolak eksepsi Pbanding untuk seluruhnya;
2. Memperkuat Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang Nomor: 75/Pdt.G/2021/PN Kwg tanggal 18 November 2021;

Atau

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Permohonan Banding dari Pbanding dahulu Tergugat;

Halaman 30 dari 35 Putusan Nomor 7/PDT/2022/PT Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Memperkuat Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang Nomor: 75/Pdt.G/2021/PN Kwg tanggal 18 November 2021;
2. Menerima gugatan terbanding untuk seluruhnya;
3. Menyatakan pbanding terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;

DALAM REKONVENSİ

- Menolak Permohonan Banding dari pbanding;
- Menolak gugatan pbanding untuk seluruhnya;

Atau

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

Menimbang, bahwa Juru Sita Pengadilan Negeri Karawang telah menyampaikan Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (inzage) secara sah dan patut masing-masing kepada Pbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dengan Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Kwg tanggal 6 Desember 2021, kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dengan Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Kwg tanggal 6 Desember 2021 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi dengan Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Kwg tanggal 2 Desember 2021 untuk mempelajari berkas perkara yang dimintakan banding dalam waktu 14 (empat belas hari) terhitung sejak pemberitahuan diterima oleh masing-masing pihak, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 7, 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan untuk Jawa dan Madura dan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta turunan resmi

Halaman 31 dari 35 Putusan Nomor 7/PDT/2022/PT Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor 75/Pdt.G/2021/PN.Kwg, tanggal 18 November 2021, dan telah pula membaca Memori Banding yang diajukan oleh Pemanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi serta Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi maka pertimbangannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Pemanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi di dalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

1. Bahwa pertimbangan putusan *judex facti* merupakan pertimbangan yang mengandung kesalahan fatal dan banyak mengandung kekeliruan serta pertimbangan tersebut berat sebelah;
2. Bahwa putusan *judex facti* tidak berdasarkan pada fakta dan pembuktian.
3. Bahwa Pemanding sangat keberatan dengan rekayasa catatan-catatan pada Berita Acara Persidangan yang tidak sesuai fakta persidangan.
4. Bahwa putusan *judex facti* tidak berdasarkan pada berita acara yang sudah semestinya.

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan bahwa Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi telah terzolimi oleh Pemanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, sebab Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi telah dilaporkan ke Kepolisian dengan dugaan pelanggaran Pasal 6 Perpu Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya, padahal tanah tersebut milik dari Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi ;

Bahwa Pemanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi tidak mempercayai keterangan saksi di bawah sumpah yang dihadirkan di sidang pengadilan dan sangat tidak menghargai marwah pengadilan sebagai lembaga yang mulia dalam menegakan keadilan, bukti surat-surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi sudah sangat kuat untuk membuktikan hak atas tanah tersebut, sebagaimana diperkuat dengan putusan pengadilan tingkat pertama;

Halaman 32 dari 35 Putusan Nomor 7/PDT/2022/PT Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa *Judex Factie* sudah sangat komprehensif berdasarkan keilmuan mempertimbangkan bukti-bukti yang dihadirkan dalam persidangan, karena tanah tersebut bukanlah hadiah, tapi merupakan hak Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi yang berdasarkan bukti yang kuat;

Menimbang, bahwa di dalam perkara *a quo* Majelis Hakim tingkat pertama telah memberikan pertimbangan dan menjatuhkan putusan baik di dalam konvensi, eksepsi dan pokok perkara dan dalam rekonvensi yang pada pokoknya menolak gugatan Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama telah tepat dan benar sebab Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, di samping itu di dalam memori banding yang dikemukakan oleh Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi tidak ada hal-hal yang baru yang dapat membatalkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama;

Menimbang, bahwa di samping itu Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi juga tidak dapat mematahkan dalil-dalil gugatan dari Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi demikian pula saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat tidak dibantah oleh Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, padahal saksi-saksi yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi adalah saksi-saksi yang menerangkan di bawah sumpah bahwa tanah yang menjadi sengketa adalah tanah milik Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di muka maka pertimbangan dan putusan Majelis Hakim tingkat pertama dinyatakan sudah tepat dan benar oleh karena itu diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan tersendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, dengan demikian permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dinyatakan ditolak dan putusan Majelis Hakim tingkat pertama dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena permohonan banding ditolak maka Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dan dalam tingkat banding akan ditetapkan dalam amar putusan;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan untuk Jawa dan Madura, Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang

Halaman 33 dari 35 Putusan Nomor 7/PDT/2022/PT Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kekuasaan Kehakiman dan Peraturan Perundang-undangan lainnya yang terkait

;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor 75/Pdt.G/2021/PN.Kwg, tanggal 18 November 2021, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam permusyawaratan Majelis Hakim Tingkat Banding pada hari Rabu tanggal 9 Februari 2022 oleh kami Dr.Subiharta, S.H.,M.Hum, selaku Ketua Majelis dengan Zaherwan Lesmana, S.H dan Imam Syafii, S.H,M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa tanggal 15 Februari 2022 dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh Yana Hediya, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini;

Hakim Anggota

T.t.d

Zaherwan Lesmana, S.H,

T.t.d

Imam Syafii, S.H,M.Hum.,

Hakim Ketua

T.t.d

Dr.Subiharta,S.H.,M.Hum,

Panitera Pengganti

T.t.d

Halaman 34 dari 35 Putusan Nomor 7/PDT/2022/PT Bdg.



Yana Hediya, SH

Perincian biaya:

1. Meterai.....Rp. 10.000,00
2. Redaksi.....Rp. 10.000,00
3. Biaya Proses Lainnya.....Rp.130.000,00

Jumlah.....Rp.150.000,00 (Seratus limapuluh ribu rupiah)