



PENGADILAN NEGERI CIKARANG



PUTUSAN
NOMOR 45/Pdt.G/2021/PNCKr
TANGGAL 22 September 2021

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)



PUTUSAN
Nomor 45/Pdt.G/2021/PNCKr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

FENDY B SIBARANI, beralamat di Kampung Jati Rt.007 Rw.007 Kelurahan Jatimulya Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **SAHALA TOGATOROP, S.H., dan GANTI LUMBANTORUAN, S.H., M.H.**, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum SAHALA DAN REKAN, berkantor di Jl. Lapangan I No.60 Rt.04 Rw.01 Kelurahan Kranji Kecamatan Bekasi Barat Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 02 Februari 2021, selanjutnya disebut sebagai.....**PENGGUGAT**;

L A W A N

OSIN, dahulu beralamat di Kampung Jati Rt.007 Rw.007 Kelurahan Jatimulya Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi Jawa Barat sekarang tidak diketahui lagi alamatnya didalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT**;

Kementerian Perhubungan Cq Dirjen Perkertapian Cq FADLIANSYAH, S.T., M.Sc , selaku Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Light Rail Transit Tahap I, berkedudukan di Jl. Tanah Abang II Graha 55 Kelurahan Petojo Selatan Kelurahan Gambir Kota Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **YENNESI ROSITA, S.H., M.H., EDDY SUSANTO, S.H., M.H., ROIMON INDIARKO, S.H., dan REIZKY FATMAWATI, S.H.**, Kepala Bagian Hukum, Kepala Sub Bagian

Halaman 1 dari 17 Halaman, Putusan Nomor 45/Pdt.G/2021/PNCKr



Perjanjian dan Advokasi Hukum, dan Staf Bagian Hukum Sekretariat Direktorat Jenderal Perekonektivitas Kementerian Perhubungan berkantor di Wisma Aldiro, Kantor Oriental Consultan Global Lantai Dasar Jl. Gatot Subroto No.72 Pancoran Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Maret 2021, selanjutnya disebut sebagai.....**TURUT TERGUGAT I;**

Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Cq Kepala Kantor Badan Pertanahan Wilayah Jawa Barat Cq Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi beralamat di Komplek Lippo Cikarang Blok B4 Jl. Doha Cibatu Cikarang Selatan Kabupaten Bekasi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai.....**TURUT TERGUGAT II;**

Lurah Jatimulya, beralamat di Jl Toyogiri Selatan No.31 Jatimulya Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai.....**TURUT TERGUGAT III;**

Pengadilan Negeri tersebut:

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 11 Februari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 15 Februari 2021 dalam Register Perkara Nomor 45/Pdt.G/2021/PN Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah sebagai Pemilik sah atas tanah seluas 105 m2 (seratus lima meter persegi) dan 3 Unit (tiga unit) bangunan diatasnya berdasarkan Surat Oper Alih Tanah Garapan dan Bangunan antara Penggugat sebagai pembeli dengan A Sihombing sebagai penjual tanggal 16 Juli 2007 termasuk didalamnya tanah seluas 29 m2 (dua puluh sembilan meter persegi) dengan Daftar Urut Nomintif 160 dengan status dahulunya tanah garapan terletak di kelurahan Jatimulya Kecamatan Tambun Selatan untuk selanjutnya disebut objek sengketa, tanah seluas 105 m2 dengan batas-batas sebagai berikut :

Halaman 2 dari 17 Halaman, Putusan Nomor 45/Pdt.G/2021/PNCKr



- Timur : Tampu bolon
- Sebelah Utara : Kali Malang
- Sebelah Barat : O. Sitorus
- Sebelah Selatan : Rawa – Rawa

2. Bahwa tanah seluas 105 m² diperoleh A Sihombing (pembeli) dari SOMAD (penjual) berdasarkan :
 - Surat Tanda Terima (kwitansi) Penggantian Tanah Garapan sebesar Rp 225.000,- (dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) dari Somad kepada A Sihombing pada tanggal 27 Februari 1993.
 - Surat Tanda Terima (kwitansi) Penggantian Tanah Garapan sebesar Rp 315.000,- (tiga ratus lima belas ribu rupiah) dari Somad kepada A Sihombing pada tanggal 13 Mei 1993 dengan luas tanah 105 m² (seratus lima meter persegi).
3. Bahwa sejak objek tanah dan bangunan dimaksud dibeli oleh PENGGUGAT fisik tanah dan bangunan dikuasai oleh Penggugat, dimana sebelum pembebasan Proyek Pembangunan Light Rail Transit Jabodetabek Tahap I dilakukan, tidak ada pihak manapun yang mengklaim/keberatan atas tanah dan bangunan tersebut.
4. Bahwa TERGUGAT menyewa objek sengketa (tanah seluas 29m² dan bangunan di atasnya) dari PENGGUGAT mulai dari bulan April 2012 sampai dengan bulan juli 2017, setelah pada bulan Agustus 2017 TERGUGAT tidak memperpanjang lagi sewa rumah atau pindah ke tempat lain atau TERGUGAT adalah sebagai penyewa, jadi sangat mustahil memiliki bukti kepemilikan yang sah atas tanah objek sengketa.
5. Bahwa PENGGUGAT selaku pemilik tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa telah diakui oleh TURUT TERGUGAT III melalui pendataan atau dibenarkan oleh RT dan RW pada bulan Agustus 2019 yang menjadi dasar permohonan konsinyasi ke Pengadilan Negeri Cikarang oleh TURUT TERGUGAT I.
6. Bahwa atas permintaan TURUT TERGUGAT II (Badan Pertanahan Kabupaten Bekasi) kepada Penilaian dari Kantaor Penilai Publik Areanti Junita untuk kepentingan TURUT TERGUGAT I, hasil yang penilaian objek sengketa adalah sebesar atas Nomor Urut Daftar Nominatif 160 luas bangunan 29 m² sebesar Rp 76.775.000,- (tujuh puluh enam juta

Halaman 3 dari 17 Halaman, Putusan Nomor 45/Pdt.G/2021/PNCK



tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) yang terletak di Kelurahan Jatimulia Kecamatan Tambun Selatan.

7. Bahwa pada saat TURUT TERGUGAT I hendak melakukan pembebasan tanah guna kepentingan Pembangunan Light Rail Transit Jabodetabek Tahap I dan melakukan pembayaran ganti rugi dilakukan, PENGGUGAT tidak dapat menerima ganti rugi dikarenakan TERGUGAT mengklaim tanah dan bangunan milik PENGGUGAT adalah milik TERGUGAT.
8. Bahwa TURUT TERGUGAT I tidak dapat membayarkan ganti rugi kepada PENGGUGAT dikarenakan adanya klaim kepemilikan oleh TERGUGAT, maka TURUT TERGUGAT I mengajukan Permohonan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang sebagaimana dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang nomor 25/PDT.P/Kons/2020/PN. Ckr tanggal 9 April 2020 yang menetapkan :
 - Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Cikarang dengan disertai oleh 2 (dua) orang saksi untuk melakukan penawaran pembayaran uang ganti rugi dari pemohon konsinyasi terhadap : OSIN bertempat tinggal di Kelurahan Jatimulia Kecamatan Tambun Selatan atau PENDI B SIBARANI bertempat tinggal di Kelurahan Jatimulia Kecamatan Tambun Selatan sebagai TERMOHON KONSINYASI atas Nomor Urut Daftar Nominatif 160 luas bangunan 29 m2 sebesar Rp 76.775.000,- (tujuh puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) yang terletak di Kelurahan Jatimulia Kecamatan Tambun Selatan
 - Memerintahkan Panitera PN Cikarang untuk melaporkan kepada Ketua Pengadilan tentang penawaran pembayaran uang ganti rugi tersebut.
9. Bahwa berdasarkan Berita Acara Penawaran No. 25/Pdt.P/Kons/2020/PN. Ckr tanggal 9 April 2020, PENGGUGAT telah menerima Penawaran Pembayaran Ganti Rugi atas Nomor Urut Daftar Nominatif 160 luas bangunan 29 m2 sebesar Rp 76.775.000,- (tujuh puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) yang terletak di Kelurahan Jatimulia Kecamatan Tambun Selatan.
10. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah atas tanah garapan seluas 105 m2 dan di atasnya berdiri bangunan sesuai dengan Surat Oper Alih Tanah Garapan dan Bangunantanggal 16 Juli 2007.

Halaman 4 dari 17 Halaman, Putusan Nomor 45/Pdt.G/2021/PNCK



11. Bahwa oleh karenanya patut dan pantas kiranya apabila Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas objek tanah sengketa.
12. Bahwa Objek tanah dan Bangunan di atasnya dimaksud kini terkena Proyek Pembangunan Light Rail Transit Jabodetabek Tahap I oleh TURUT TERGUGAT I, Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang nomor 25/PDT.P/Kons/2020/PN. Ckr tanggal 9 April 2020 Jo.Berita Acara Penawaran No. 25/Pdt.P/Kons/2020/PN. Ckr tanggal 9 April 2020, tentang Consignatie, untuk dibayarkan kepada PENGGUGAT.
13. Bahwa TURUT TERGUGAT tidak melakukan pembayaran atas objek tanah kepada PENGGUGAT, melainkan melakukan penitipan pembayaran (consignatie) sesuai Surat Penetapan Pengadilan Negeri Cikarang di atas adalah, sebagai akibat adanya pengakuan kepemilikan atas objek tanah yang sama karena diakui pula oleh pihak TERGUGAT.
14. Bahwa adapun yang menjadi dasar/bukti-bukti TERGUGAT adalah tidak sah dan pengakuan yang mengada-ada dikarenakan Bukti Kepemilikan PENGGUGAT sangat kuat dan tidak terbantahkan akan kepemilikan tanah objek sengketa.
15. Bahwa dengan adanya fakta hukum kepemilikan di atas pada pokoknya menyatakan bahwa: "Surat Pernyataan yang ada hubungannya tanah objek sengketa dengan TERGUGAT adalah tidak benar".
16. Bahwa Perbuatan TERGUGAT yang mengakui kepemilikan terhadap sebidang tanah dan bangunan di atasnya sebagaimana disebutkan di atas, dinilai sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT.
17. Bahwa Gugatan Penggugat diajukan akibat diterbitkannya Penetapan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang nomor 25/PDT.P/Kons/2020/PN. Ckr tanggal 9 April 2020 Jo.Berita Acara Penawaran No. 25/Pdt.P/Kons/2020/PN. Ckr tanggal 9 April 2020. tentang konsignasi Pembayaran Ganti Kerugian sebidang tanah dan bangunan di atasnya seluas 29 M2 dalam rangka Proyek Pembangunan Light Rail Transit Jabodetabek Tahap I.
18. Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas, maka sudah sepatutnya ganti rugi sesuai dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang nomor 25/PDT.P/Kons/2020/PN. Ckr tanggal 9 April 2020 Jo.Berita Acara Penawaran No. 25/Pdt.P/Kons/2020/PN. Ckr tanggal 9 April 2020 sebesar Rp 76.775.000,- (tujuh puluh enam juta tujuh ratus tujuh

Halaman 5 dari 17 Halaman, Putusan Nomor 45/Pdt.G/2021/PNCH



puluh lima ribu rupiah) diberikan kepada PENGGUGAT selaku pemilik tanah dan bangunan yang sah.

19. Bahwa gugatan ini didasari dengan bukti-bukti yang cukup yang tidak mungkin dipungkiri oleh TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT, maka atas putusan dalam perkara a quo mohon Pengadilan Negeri Cikarang atas putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, verset, maupun kasasi. (uit voor bar bijvorad).

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah secara Hukum SURAT PERNYATAAN OPER ALIH TANAH GARAPAN DAN BANGUNAN antara PENGGUGAT dengan Saudara A. SIHOMBING tanggal 16 Juli 2007.
3. Menyatakan sah menurut hukum bukti kepemilikan PENGGUGAT atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya seluas 105 m² termasuk didalamnya tanah Nomor Urut Daftar Nominatif 160 luas bangunan 29 m² yang terletak di Kampung Jatimulya RT. 07 RW/ 07 Jatimulya, Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat.
4. Menyatakan perbuatan TERGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum.
5. Menyatakan PENGGUGAT adalah satu-satunya yang berhak atas ganti rugi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang nomor 25/PDT.P/Kons/2020/PN. Ckr tanggal 9 April 2020 Jo. Berita Acara Penawaran No. 25/Pdt.P/Kons/2020/PN. Ckr tanggal 9 April 2020 atas ganti rugi pembebasan tanah atas pembangunan Light Rail Transit Jabodetabek Tahap I sebesar Rp. Rp 76.775.000,- (tujuh puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).
6. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Cikarang untuk menyerahkan uang sebesar Rp. 76.775.000,- (tujuh puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) kepada PENGGUGAT sebagai ganti rugi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang nomor 25/PDT.P/Kons/2020/PN. Ckr tanggal 9 April 2020 Jo. Berita Acara Penawaran No. 25/Pdt.P/Kons/2020/PN. Ckr tanggal 9 April 2020 atas ganti rugi pembebasan tanah atas pembangunan Light Rail Transit Jabodetabek Tahap I.

Halaman 6 dari 17 Halaman, Putusan Nomor 45/Pdt.G/2021/PNCK



7. Menyatakan Gugatan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, vaset, kasasi (uit voor bar bijvorat).
8. Menyatakan TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III untuk tunduk dalam putusan ini.
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul.

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan Negeri Cikarang berendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Turut Tergugat I masing-masing menghadap Kuasanya tersebut sedangkan Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak hadir baik pada persidangan pertama maupun pada persidangan lanjutan dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai wakil atau kuasanya yang sah untuk hadir di persidangan walaupun telah dipanggil dengan sah dan patut sebagaimana pada relaas panggilan sidang sedangkan ternyata bahwa tidak datangnya itu tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun ²⁰¹⁶ 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Sondra Mukti Lambang Linuwih, S.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Cikarang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Juli 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I tidak mengajukan **Jawaban** dan tidak pernah hadir dipersidangan pada persidangan selanjutnya maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat berupa fotokopi, yaitu :

1. Fotocopy Kwitansi dari A. Sihombing kepada Pa Samat untuk pembayaran penggantian tanah garapan dengan luas 105 M2 (7x15m)

Halaman 7 dari 17 Halaman, Putusan Nomor 45/Pdt.G/2021/PNCR



- sebesar Rp.225.000,- (dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) pada tanggal 27 Februari 1993, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Kwitansi dari A. Sihombing kepada Samad untuk pembayaran penggantian tanah garapan Pa Leman yang terletak di Desa Kampung Jati/Tanah Pengairan Rt.01/07 sebesar Rp.315.000,- (tiga ratus lima belas ribu rupiah) pada tanggal 13 Mei 1993, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
 3. Fotocopy Surat Oper Alih Tanah Garapan dan Bangunan Rumah dari Amintas Sihombing kepada Pendi B Sibarani yang ditandatangani pada tanggal 16 Juli 2007, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
 4. Fotocopy Penetapan Nomor : 25/Pdt.P/Kons/2020/PN Ckr antara Fadliyansyah S.T., M.Sc terhadap Osin atau Pendi B Sibarani tentang pelaksanaan penawaran yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 09 April 2020, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
 5. Fotocopy Berita Acara Penawaran Nomor : 25/Pdt.P/Kons/2020/PN Ckr yang dilaksanakan pada tanggal 09 April 2020 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Cikarang kepada Pendi B. Sibarani, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat tersebut di atas Penggugat tidak mengajukan saksi-saksi atau ahli dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jum'at tanggal 03 September 2021 untuk memberikan gambaran yang jelas atas obyek sengketa namun untuk mempersingkat putusan, hasil Pemeriksaan Setempat tersebut tidak dimuat dalam putusan ini tetapi termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 08 September 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam

Halaman 8 dari 17 Halaman, Putusan Nomor 45/Pdt.G/2021/PNCK



berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat mendalilkan dalam gugatannya, bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah seluas 105 m² (seratus lima meter persegi) dan 3 (tiga) unit bangunan di atasnya berdasarkan Surat Oper Alih Tanah Garapan dan Bangunan antara Penggugat sebagai pembeli dengan A Sihombing sebagai penjual tanggal 16 Juli 2007 termasuk didalamnya tanah seluas 29 m² dengan status dahulunya tanah garapan terletak di Kelurahan Jatimulya Kecamatan Tambun Selatan dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur : Tampubolon
- Sebelah Utara : Kali Malang
- Sebelah Barat : O Sitorus
- Sebelah Selatan : Rawa-Rawa

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak hadir sehingga tidak mengajukan sangkalannya atau jawabannya, sedangkan Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 s/d P-5 sebagaimana tersebut diatas Penggugat tidak mengajukan saksi-saksi atau ahli dalam perkara ini, maka dalil Penggugat haruslah dinyatakan sebagai suatu kebenaran baik posita maupun petitum gugatan sepanjang tidak melawan hak atau tidak beralasan;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah gugatan Penggugat tersebut sebagai gugatan yang tidak melawan hak dan juga sebagai gugatan yang beralasan, untuk gugatan perdata pada umumnya, ukurannya adalah sepanjang petitum gugatannya benar-benar sesuai dengan dalil gugatan, dan dalil gugatannya itu mempunyai landasan hukum yang kuat, baik dari segi yuridis maupun secara rasional serta bersifat objektif sebagai dasar alasan yang dapat dikabulkan maka gugatan tersebut dapat dikabulkan, begitu juga sebaliknya jika alasan gugatan tidak mendasar maka gugatannya

Halaman 9 dari 17 Halaman, Putusan Nomor 45/Pdt.G/2021/PNC/



dapat dikabulkan sebagian atau menolaknya atau menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang merupakan copy dari copy akan mempunyai nilai pembuktian sepanjang dikuatkan dengan alat bukti lainnya maka dapat dijadikan alat bukti yang sah di persidangan pengadilan (Yurisprudensi MA No. 701K/Sip/1974, No. 112K/Pdt/1996);

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara Penggugat dengan Tergugat adalah mengenai sengketa kepemilikan sebidang tanah dan bangunan seluas 105 m2 (seratus lima meter persegi) dan 3 (tiga) unit bangunan di atasnya termasuk didalamnya tanah seluas 29 m2 dengan status dahulunya tanah garapan terletak di Kelurahan Jatimulya Kecamatan Tambun Selatan;

Menimbang, bahwa terkait dengan pertanyaan hukum sebagaimana diatas Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat P-4 berupa fotocopy Penetapan Nomor : 25/Pdt.P/Kons/2020/PN Ckr antara Fadliyansyah S.T., M.Sc terhadap Osin atau Pendy B Sibarani tentang pelaksanaan penawaran yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 09 April 2020 yang membuktikan bahwa Turut Tergugat I merupakan Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Tanah untuk pembangunan Light Rail Transit Jabodetabek tahap I telah mengajukan permohonan konsinyasi terhadap tanah yang terkena pembebasan demi kepentingan umum yang masuk dalam daftar normatif milik Tergugat atau milik Penggugat seluas 29 m2 yang terletak di Kelurahan Jatimulya Kecamatan Tambun Selatan dimana bangunan milik Tergugat atau milik Penggugat termasuk didalam lokasi untuk pengadaan tanah tersebut dengan penitipan uang ganti kerugian bangunan sebesar Rp.76.775.000,- (tujuh puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat P-4 tersebut ternyata terdapat dua pihak yang berhak terhadap objek yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan Light Rail Transit Jabodetabek Tahap I sehingga Turut Tergugat I telah menitipkan uang ganti kerugian di Pengadilan Negeri Cikarang berdasarkan bukti surat tersebut kemudian berdasarkan bukti surat P-5 berupa fotocopy Berita Acara Penawaran Nomor : 25/Pdt.P/Kons /2020/PN Ckr yang dilaksanakan pada

Halaman 10 dari 17 Halaman, Putusan Nomor 45/Pdt.G/2021/PNCH



tanggal 09 April 2020 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Cikarang kepada Pendi B. Sibarani yang membuktikan bahwa telah dilakukan penawaran kepada Penggugat terkait uang ganti kerugian atas pengadaan tanah untuk pembangunan Light Rail Transit Jabodetabek tahap I sejumlah Rp.76.775.000,- (tujuh puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) seluas 29 m² yang terletak di Kelurahan Jatimulya Kecamatan Tambun Selatan dimana terhadap penawaran tersebut Penggugat menerimanya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-4 dan P-5 tersebut diatas telah membuktikan bahwa proses pengadaan tanah untuk pembangunan Light Rail Transit Jabodetabek Tahap I terhadap tanah yang terkena pembebasan demi kepentingan umum khususnya terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat atau milik Penggugat seluas 29 m² yang terletak di Kelurahan Jatimulya Kecamatan Tambun Selatan telah sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan terkait dengan hal tersebut apalagi terhadap penawaran yang dilakukan oleh Turut Tergugat I dengan Penetapan Nomor : 25/Pdt.P /Kons/2020/PN Ckr tidak ada keberatan mengenai ganti kerugiannya sehigga terhadap perkara ini murni tentang kepemilikan tanah dan bangunan antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat P-3 berupa fotocopy Surat Oper Alih Tanah Garapan dan Bangunan Rumah dari Amintas Sihombing kepada Pendi B Sibarani yang ditandatangani pada tanggal 16 Juli 2007 yang membuktikan bahwa Penggugat memperoleh tanah seluas 105 m² (seratus lima meter persegi) dan 3 (tiga) unit bangunan diatasnya dengan cara oper alih dengan A Sihombing sebagai penjual yang terletak di Kp. Jati Rt.07 Rw.07 Kelurahan Jatimulya Kecamatan Tambun Selatan seharga Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur : Tampubolon
- Sebelah Utara : Kali Malang
- Sebelah Barat : O Sitorus
- Sebelah Selatan : Rawa-Rawa

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 dan P-2 berupa fotocopy Kwitansi dari A. Sihombing kepada Pa Somat untuk pembayaran penggantian tanah garapan dengan luas 105 M² (7x15m) sebesar Rp.225.000,- (dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) pada tanggal 27 Februari

Halaman 11 dari 17 Halaman, Putusan Nomor 45/Pdt.G/2021/PNCK



1993 dan fotocopy Kwitansi dari A. Sihombing kepada Samad untuk pembayaran penggantian tanah garapan Pa Leman yang terletak di Desa Kampung Jati/Tanah Pengairan Rt.01/07 sebesar Rp.315.000,- (tiga ratus lima belas ribu rupiah) pada tanggal 13 Mei 1993 telah membuktikan bahwa A Sihombing memperoleh tanah garapan tersebut dari Pa Somat dan Samad dimana berdasarkan kwitansi tersebut telah terjadi pembayaran atas pengoperan hak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang Dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota Tanah Garapan adalah sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan sesuatu hak yang dikerjakan dan dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan yang berhak dengan atau tanpa jangka waktu tertentu;

Menimbang, bahwa biasanya pemberian lahan garapan didasarkan pada surat perjanjian lahan garapan dengan demikian tunduk kepada syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara sehingga pemberian atau peralihan hak menggarap tanah berkaitan erat dengan legalitas kepemilikan tanah dan sekaligus legalitas perjanjian mengingat hak menggarap adalah hak yang tidak atau belum diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1, P-2 dan P-3 tersebut diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa legalitas kepemilikan tanah dan sekaligus legalitas perjanjian telah memenuhi syarat materiil dan syarat formil dimana Penggugat memperoleh tanah garapan tersebut dengan cara membeli dari A Sihombing selaku penjual yang objek tanah dan bangunannya terkena pembebasan pengadaan tanah untuk pembangunan Light Rail Transit Jabodetabek Tahap I dan antara Penggugat dengan A Sihombing telah dibuat Surat Oper Alih Tanah Garapan dan Bangunan Rumah yang ditandatangani pada tanggal 16 Juli 2007 dengan demikian peralihan hak penguasaan atas tanah garapan adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas maka dapat diketahui bahwa walaupun surat oper alih tanah garapan dan bangunan rumah merupakan alat bukti tertulis dibawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta autentik namun karena surat tersebut merupakan surat

Halaman 12 dari 17 Halaman, Putusan Nomor 45/Pdt.G/2021/PNCKf



yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan maka surat tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa selain itu juga didalam posita gugatan Penggugat telah menyatakan bahwa sejak objek tanah dan bangunan dimaksud dibeli oleh Penggugat fisik tanah dan bangunan dikuasai oleh Penggugat, dimana sebelum pembebasan Proyek Pembangunan Light Rail Transit Jabodetabek Tahap I dilakukan, tidak ada pihak manapun yang mengklaim/keberatan atas tanah dan bangunan tersebut dan Tergugat hanya menyewa objek sengketa (tanah seluas 29m² dan bangunan di atasnya) dari Penggugat mulai dari bulan April 2012 sampai dengan bulan juli 2017, setelah pada bulan Agustus 2017 Tergugat tidak memperpanjang lagi sewa rumah atau pindah ke tempat lain atau Tergugat adalah sebagai penyewa, jadi sangat mustahil memiliki bukti kepemilikan yang sah atas tanah objek sengketa.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tiap-tiap petitum dari gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa pada petitum angka 1 gugatan Penggugat adalah meminta Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat karena petitum angka 1 ini sangat berkaitan erat dengan petitum lainnya, maka petitum angka 1 ini akan dipertimbangkan kemudian setelah mempertimbangkan petitum selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya dan mengenai kepemilikan Penggugat telah dipertimbangkan secara keseluruhan sebagaimana terurai di atas maka petitum angka ke-2 dan ke-3 yang menyatakan sah secara hukum Surat Oper Alih Tanah Garapan dan Bangunan antara Penggugat dengan Saudara A. Sihombing tanggal 16 Juli 2007 dan menyatakan sah menurut hukum bukti kepemilikan Penggugat atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya seluas 105 m² termasuk didalamnya tanah Nomor Urut Daftar Nominatif 160 luas bangunan 29 m² yang terletak di Kampung Jati RT.07/RW.07 Jatimulya, Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat beralasan untuk

Halaman 13 dari 17 Halaman, Putusan Nomor 45/Pdt.G/2021/PNCK



dikabulkan.

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dibuktikan petitum angka 4 yaitu apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1365 KUHPerdara adalah "Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut", dengan demikian ada 4 (empat) unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum yaitu : Adanya perbuatan melawan hukum, Adanya Kerugian, Adanya Kesalahan dan Adanya Hubungan causal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;

Menimbang, bahwa mengenai adanya perbuatan melawan hukum, menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria: bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau melanggar hak subjektif orang lain, atau melanggar kaedah tata susila, atau bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata "atau" dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum (*Setiawan, SH, Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya dalam Yurisprudensi*, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 halaman 121);

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam pertimbangan di atas bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan *a quo* sedangkan terhadap Penetapan konsinyasi yang menetapkan dua pihak yaitu Penggugat atau Tergugat yang berhak terhadap objek *a quo* menimbulkan kerugian pada Penggugat karena tidak dapat mengambil langsung uang ganti kerugian yang menjadi haknya terhadap objek yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan Light Rail Transit Jabodetabek Tahap I sehingga perbuatan Tergugat tersebut adalah perbuatan yang melawan hukum, dengan demikian petitum angka 4

Halaman 14 dari 17 Halaman, Putusan Nomor 45/Pdt.G/2021/PNCK



beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan *a quo* dan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum maka terkait dengan Penetapan Konsinyasi Nomor : 25/Pdt.P/Kons/2020/PN Ckr terhadap uang ganti kerugian atas pengadaan tanah untuk pembangunan Light Rail Transit Jabodetabek tahap I sejumlah Rp.76.775.000,- (tujuh puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) seluas 29 m2 yang terletak di Kelurahan Jatimulya Kecamatan Tambun Selatan haruslah dinyatakan Penggugat adalah satu-satunya yang berhak atas ganti kerugian tersebut sehingga petitum angka 5 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 yang meminta pengadilan untuk memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Cikarang menyerahkan uang sebesar Rp. 76.775.000,- (tujuh puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) kepada Penggugat sebagai ganti rugi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 25/Pdt.P/Kons/2020/PN. Ckr tanggal 9 April 2020 Jo. Berita Acara Penawaran No. 25/Pdt.P/Kons/2020 /PN. Ckr tanggal 9 April 2020 atas ganti rugi pembebasan tanah atas pembangunan Light Rail Transit Jabodetabek Tahap I, oleh karena tanah dan bangunan *a quo* terbukti milik Penggugat, maka petitum angka 6 gugatan Penggugat inipun beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum pada angka 7 untuk menyatakan gugatan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, verzet, kasasi (Uit voer baar bij voorrad), Majelis Hakim menilai bahwa karena tuntutan tersebut tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada Ketentuan Pasal 191 RBg jo. SEMA RI No 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000, maka terhadap petitum angka 7 tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 mengenai menyatakan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dalam putusan ini, oleh karena putusan tersebut bersifat mengikat dan eksekutorial maka permintaan Penggugat tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak semua tuntutan Penggugat dikabulkan maka Majelis Hakim akan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menolak selebihnya, sehingga terhadap petitum angka 1 haruslah dinyatakan ditolak;

Halaman 15 dari 17 Halaman, Putusan Nomor 45/Pdt.G/2021/PNCK



Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat berada pada pihak yang dikalahkan, maka harus dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPdata, serta peraturan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah secara Hukum SURAT OPER ALIH TANAH GARAPAN DAN BANGUNAN antara PENGGUGAT dengan Saudara A. SIHOMBING tanggal 16 Juli 2007;
3. Menyatakan sah menurut hukum bukti kepemilikan PENGGUGAT atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya seluas 105 m² termasuk didalamnya tanah Nomor Urut Daftar Nominatif 160 luas bangunan 29 m² yang terletak di Kampung Jatimulya RT. 07 RW/ 07 Jatimulya, Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat;
4. Menyatakan perbuatan TERGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan PENGGUGAT adalah satu-satunya yang berhak atas ganti rugi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 25/Pdt.P/Kons/2020/PN. Ckr tanggal 9 April 2020 Jo.Berita Acara Penawaran No. 25/Pdt.P/Kons/2020/PN. Ckr tanggal 9 April 2020 atas ganti rugi pembebasan tanah atas pembangunan Light Rail Transit Jabodetabek Tahap I sebesar Rp.76.775.000,- (tujuh puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
6. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Cikarang untuk menyerahkan uang sebesar Rp.76.775.000,- (tujuh puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) kepada PENGGUGAT sebagai ganti rugi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 25/Pdt.P/Kons/2020 /PN. Ckr tanggal 9 April 2020 Jo.Berita Acara Penawaran No. 25/Pdt.P /Kons/2020/PN. Ckr tanggal 9 April 2020 atas ganti rugi pembebasan tanah atas pembangunan Light Rail Transit Jabodetabek Tahap I;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.3.915.000,00 (tiga juta sembilan ratus lima belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim

Halaman 16 dari 17 Halaman, Putusan Nomor 45/Pdt.G/2021/PNCH



Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari Senin, tanggal 13 September 2021, oleh kami **HANDRY SATRIO, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **AL FADJRI, S.H.** dan **AGUS SOETRISNO, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 45/Pdt.G/2021/PN Ckr tanggal 15 Februari 2021, putusan tersebut pada hari **Rabu** tanggal **22 September 2021** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum untuk umum oleh oleh kami **HANDRY SATRIO, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **AL FADJRI, S.H.** dan **KHALID SOROINDA, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, **ARIE ADI SUCIADI, S.H., M.H.** Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III maupun Kuasanya;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA,

TTD

TTD

AL FADJRI, S.H.

HANDRY SATRIO, S.H., M.H.

TTD

KHALID SOROINDA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

ARIE ADI SUCIADI, S.H., M.H.

Daftar perincian biaya perkara :

Pendaftaran/ PNBP	: Rp.	30.000,00
Biaya Pemberkasan	: Rp.	75.000,00
Biaya Panggilan	: Rp.	2.750.000,00
PNBP Panggilan	: Rp.	40.000,00
Pemeriksaan Setempat	: Rp.	1.000.000,00
Materai	: Rp.	10.000,00
<u>Biaya Redaksi</u>	<u>: Rp.</u>	<u>10.000,00 +</u>
Jumlah	: Rp.	3.915.000,00

(tiga juta sembilan ratus lima belas ribu rupiah)

Halaman 17 dari 17 Halaman, Putusan Nomor 45/Pdt.G/2021/PNCkr