



PUTUSAN

Nomor : 430/Pdt/2015/PT.BDG.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Bandung yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat Banding, menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara antara : -----

1. **RACHMAT bin H. MASUKI**, karyawan beralamat dan bertempat tinggal di Ujung Menteng No.04 Rt 007/003 Kel.Ujung Menteng, Kec. Cakung, Jakarta Timur, sebagai **Pembanding I semula Penggugat I;**
2. **DADANG bin H. MASUKI**, karyawan beralamat dan bertempat tinggal di Ujung Menteng No.04 Rt 011/003 Kel.Ujung Menteng, Kec. Cakung, Jakarta Timur, sebagai **Pembanding II semula Penggugat II;**
3. **SUMINTO bin H. MASUKI**, beralamat dan bertempat tinggal di Ujung Menteng No.04 Rt 004/003 Kel.Ujung Menteng, Kec. Cakung, Jakarta Timur, sebagai **Pembanding III semula Penggugat III;**
4. **HAERUDI bin H. MASUKI**, karyawan, beralamat dan bertempat tinggal di Ujung Menteng No.04 Rt 007/003 Kel.Ujung Menteng, Kec. Cakung, Jakarta Timur, sebagai **Pembanding IV semula Penggugat IV;**
5. **ABDUL ROZAK bin H. MASUKI**, Swasta, beralamat dan bertempat tinggal di Ujung Menteng No.04 Rt 001/005 Kel.Gondoang, Kec.Cileungsi, Jakarta Timur, sebagai **Pembanding V semula Penggugat V;**

Halaman 1 dari 39 halaman, Pts.No.430/PDT/2015/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. **AMRIL M bin H. MASUKI**, karyawan beralamat dan bertempat tinggal di Ujung Menteng No.04 Rt 004/003 Kel.Ujung Menteng, Kec. Cakung, Jakarta Timur, sebagai **Pembanding VI** semula **Penggugat VI**;
7. **ALEX JUANDA bin H. MASUKI**, karyawan beralamat dan bertempat tinggal di Ujung Menteng Rt 007/003 Kel.Ujung Menteng, Kec. Cakung, Jakarta Timur, sebagai **Pembanding VII** semula **Penggugat VII**;
8. **BENY ADI SAPUTRA bin H. MASUKI**, karyawan beralamat dan bertempat tinggal di Ujung Menteng Rt 004/003 Kel.Ujung Menteng, Kec. Cakung, Jakarta Timur, sebagai **Pembanding VIII** semula **Penggugat VIII**;
9. **SRIWAHYUNI**, ibu rumah tangga, beralamat dan bertempat tinggal di Ujung Menteng Rt 004/003 Kel.Ujung Menteng, Kec. Cakung, Jakarta Timur, sebagai **Pembanding IX** semula **Penggugat IX**;
10. **MIA NURUL AINA**, karyawan beralamat dan bertempat tinggal di Ujung Menteng Rt 004/003 Kel.Ujung Menteng, Kec. Cakung, Jakarta Timur, sebagai **Pembanding X** semula **Penggugat X**;

Yang keseluruhannya merupakan ahli waris dari Alm. Masuki bin Gembor, dalam hal ini telah memberikan Kuasanya kepada DR. Hj. ELZA SYARIEF, SH. MH dkk.Advokat yang berkantor di Jl.Latuharhary No. 19 Menteng, Jakarta Pusat tanggal 10 Nopember 2014, dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi No. 1135/SK/2014/PN.Bks tanggal 17 November 2014.

M e l a w a n :

Halaman 2 dari 39 halaman, Pts.No.430/PDT/2015/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

1. **AHLI WARIS (Alm) H. ASMAWI bin H. SUBUH**, beralamat di Kampung Kandang Besar Rt 005/004 Kel.Ujung Menteng, Kec. Cakung, Jakarta Timur, sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;
2. **PT. HASANAH DAMAI PUTRA**, berkedudukan dan berkantor di Jl. Boulevard Kav.33-35 Medan Satria, Bekasi Selatan, dalam hal ini diwakili olwh Drs. Rudy Gunawan, SH. Dkk, Advokat dan Pengacara, berkantor di Kantor Rudy Gunawan & Partner, di Ruko Mega Grosir Cempaka Mas Blok M1, No. 11, Jl. Let. Jend. Suprpto, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 14 Juli 2015, sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;
3. **JHONY BASUKI**, beralamat dan bertempat tinggal di Jl.Talip II No.39 Jakarta Barat, sebagai **Terbanding III** semula **Tergugat III**;
4. **RUDY SETIA GUNAWAN**, beralamat dan bertempat tinggal di Jl.Cempaka Putih Tengah 27 B4 Rt 005/008 Kel.Cempaka Putih Timur, Kec. Cempaka Putih, Jakarta Pusat, sebagai **Terbanding IV** semula **Tergugat IV**;
5. **PT. DELTA SARI ADI PRATAMA**, berkedudukan dan berkantor di Jl. Boulevard Kav.33-35 Medan Satria, Bekasi Selatan, dalam hal ini diwakili olwh Drs. Rudy Gunawan, SH. Dkk, Advokat dan Pengacara, berkantor di Kantor Rudy Gunawan & Partner, di Ruko Mega Grosir Cempaka Mas Blok M1, No. 11, Jl. Let. Jend. Suprpto, Jakarta Pusat,

Halaman 3 dari 39 halaman, Pts.No.430/PDT/2015/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 14 Juli 2015, sebagai **Terbanding V** semula **Tergugat V**;

6. **NOTARIS SITI KOMARIAH SUPARWO, SH**, beralamat dan bertempat tinggal di Jl. Sultan Agung No. 425 Pondok Ungu, Bekasi Selatan, sebagai **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat I**;

7. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq. KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI**, berkantor dan beralamat di jalan Chairil Anwar No.25 Bekasi sebagai **Turut Terbanding II** semula **Turut Tergugat II**;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah Membaca : -----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 7 Oktober 2015 Nomor : 430/PEN/PDT/2015/PT.BDG. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara perdata Nomor 286/Pdt.G/2013/PN.Bks. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut.

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 27 Juni 2013 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 11 Juli 2013 Register No. 286/Pdt.G/2013/PN.Bks telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa PARA PENGGUGAT adalah istri dan anak-anak sah dan sekaligus sebagai ahli waris dari MASUKI bin Gembor yang telah meninggal dunia pada tanggal 18 November 1994 di Jakarta, sebagaimana tersebut dalam surat keterangan Ahli Waris Tanggal 20 April 2009 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Ujung Menteng dan diketahui oleh Camat Cakung serta Akta

Halaman 4 dari 39 halaman, Pts.No.430/PDT/2015/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembagian Harta Peninggalan No : 64/P3HP/2002/PA.JT tanggal 3 September 2002.

2. Bahwa selain meninggalkan ahli waris (PARA PENGGUGAT), alm MASUKI bin GEMBOR juga meninggalkan harta peninggalan berupa sebidang tanah hak milik seluas 8.045 m2 (delapan ribu empat puluh lima meter persegi) atas nama Masuki bin Gembor yang terletak di Kp. Poncol/Kebun Sayur Kelurahan Medan Satria, Kecamatan Bekasi, Kabupaten Bekasi (sekarang Terletak di Jalan Medan Satria Kecamatan Bekasi, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat). Sesuai sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria Tanggal 25 Mei 1967.
3. Bahwa batas-batas tanah sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria atas nama alm Masuki bin Gembor adalah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : dahulu berbatasan dengan tanah H. Kamas (sekarang berbatasan dengan KFC).
 - Sebelah Timur : dahulu berbatasan dengan tanah H. Nisan (sekarang berbatasan dengan jajan).
 - Sebelah Barat : dahulu berbatasan dengan kp. Poncol / kebun sayur (sekarang dengan Kp. Poncol/ Kebun Sayur).
 - Sebelah Selatan : dahulu berbatasan dengan Bora / pemilik sertifikat Nomor 9. (sekarang berbatasan dengan Kentucky Fried Chicken).
4. Bahwa Tanah Milik No. 8 / Kelurahan Medan Satria berasal dari tanah Negara yang digarap oleh alm Masuki bin Gembor (orang tua PARA PENGGUGAT) kemudian dikukuhkan berdasarkan pemberian hak milik dengan Surat Keputusan SK. Kementerian Agraria (Kinag) Jawa Barat tanggal 23 Desember 1964 No. 173/VII.Insp/C/51/1964.
5. Bahwa pada tahun 1975, orang tua TERGUGAT I (alm. H.ASMAWI bin H. SUBUH) mendatangi Keluarga orang tua PARA PENGGUGAT dalam hal ini Kakek PARA PENGGUGAT bernama alm Gembor bin Gembong telah menyerahkan 4 (empat) buah sertifikat hak milik kepada TERGUGAT I, dengan janji TERGUGAT I sanggup memberangkatkan (menaikan) haji keluarga GEMBOR, dengan syarat keluarga orang tua PARA PENGGUGAT, mempunyai tanah yang telah disertifikatkan dan menyerahkan sertifikat-sertifikat tersebut kepada orang tua TERGUGAT I termasuk Sertifikat No 8 / Medan Satria atas nama Masuki bin Gembor (orang tua PENGGUGAT).

Halaman 5 dari 39 halaman, Pts.No.430/PDT/2015/PT.BDG.



6. Bahwa meskipun Keluarga Gembor telah menyerahkan 4 (empat) buah sertifikat tanah hak milik, termasuk didalamnya Sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria yang tercatat sebagai pemilik adalah alm Masuki bin gembor (orang tua PARA PENGUGAT) dan sampai kemudian fisik tanahnya dikuasai dan diduduki oleh orang tua TERGUGAT I, **namun ternyata keluarga GEMBOR tidak pernah diberangkatkan haji sebagaimana yang dijanjikan sampai meninggalnya Gembor bin Gemblong dan Masuki Bin Gembor.**
7. Bahwa tanggal 23 November 1979, orang tua TERGUGAT I dengan membawa sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria telah mendatangi kantor Notaris Siti Komariah Suparwo, SH (TURUT TERGUGAT I) dengan membawa orang yang mengaku sebagai MASUKI bin GEMBOR (orang tua PARA PENGUGAT) untuk membuat surat kuasa antara orang tua PARA PENGUGAT dengan orang tua TERGUGAT I yang oleh TURUT TERGUGAT I kemudian dibuat dan ditandatangani Para Pihak masing-masing Akta Kuasa No. 61 tertanggal 23 November 1979 dan Akta Persetujuan No, 60 tertanggal 23 November 1979 untuk keperluan menjual atau mengalihkan kepemilikan serta menjaminkan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria.
8. Bahwa faktanya orang tua PARA PENGUGAT **tidak pernah, baik secara sendiri maupun bersama orang tua TERGUGAT I** mendatangi Kantor TURUT TERGUGAT I dalam rangka memberikan persetujuan dan atau kuasa dan tidak pernah menandatangani baik di Kantor TURUT TERGUGAT I maupun diluar kantor TURUT TERGUGAT I.
9. Bahwa terkait dengan tanda tangan Alm Masuki bin Gembor (orang tua PARA PENGUGAT) yang tertera dalam Akta Persetujuan No. 60 tertanggal 23 November 1979 dan Akta Kuasa No. 60 tertanggal 23 November 1979, diketahui bahwa tanda tangan diatas nama Alm. Masuki bin Gembor (orang tua PARA PENGUGAT) dalam akta-akta tersebut adalah palsu atau dipalsukan sebagaimana dalam Berita Acara Hasil Labkrim Pusat Laboraturium Forensik Polri No. Lab – 3214/DTF/2004 tanggal 20 juli 2004 yang menjelaskan:
“ **2 (dua) buah tandatangan atas nama MASUKI bin GEMBOR bukti (Qt) yang terdapat pada :**
1. 1 (satu) lembar Surat Persetujuan No. 60 tanggal 23 november 1979



2. 1 (satu) eksemplar Surat Kuasa No. 61 tanggal 23 November 1979, adalah *spurious signature* (tanda tangan karangan) atau merupakan tanda tangan yang mempunyai bentuk umum (*general design*) yang berbeda dengan tanda tangan MASUKI pembeding (KT).

10. Bahwa mengenai pemalsuan tandatangan alm. Masuki bin Gembor (orang tua PARA PENGGUGAT), dengan tandatangan orang tua PARA PENGGUGAT yang tertera diatas nama Alm. Masuki bin Gembor (orangtua PARA PENGGUGAT), sebagaimana dalam Akta Persetujuan No. 60 tertanggal 23 November 1979 menjadi bukti dalam persidangan perkara pidana No : PDM-110/II/Bekasi/02/2005 atas nama orang tua TERGUGAT I, selaku TERDAKWA telah terbukti melakukan perbuatan yang didakwakan dalam pasal 264 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yakni "Memalsukan Surat" dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 144 K/Pid/2006 tanggal 03 Maret 2009 jo Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 243/Pid. B/2005/PN.BKS tanggal 19 Oktober 2005.
11. Bahwa akta Persetujuan No. 60 tertanggal 23 November 1979 dan Akta Kuasa No. 61 tertanggal 23 November 1979 yang terbukti tidak ditandatangani oleh orang tua PARA PENGGUGAT baik di Kantor maupun di luar Kantor TURUT TERGUGAT I, selaku Pihak yang berhak dan pemilik hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria selanjutnya oleh orangtua TERGUGAT I pada tahun 1986 telah dipersalahgunakan untuk memperoleh fasilitas kredit dari Bank Sejahtera Umum milik TERGUGAT IV dengan jaminan antara lain tanah Sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria **tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Alm. Masuki bin Gembor (orang tua PARA PENGGUGAT)**, sebagai pemegang hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria.
12. Bahwa selanjutnya pada tahun 1993, orang tua TERGUGAT I bersama dengan sekelompok orang suruhannya mengusir Pemilik tanah sekaligus Penggarap tanah-tanah keluarga alm Masuki bin Gembor yang merupakan keluarga orang tua PARA PENGGUGAT, termasuk didalamnya Rachmat bin Masuki yang merupakan ahli waris alm Masuki bin Gembor sekaligus yang menggarap tanah Sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria milik orang tua PARA PENGGUGAT dan kemudian menguruk serta meratakan tanah-tanah tersebut dengan bulldozer, selanjutnya memasang patok tanah yang bertuliskan "TANAH INI MILIK PT. HASANAH DAMAI PUTRA", sehingga

Halaman 7 dari 39 halaman, Pts.No.430/PDT/2015/PT.BDG.



sejak itulah baru diketahui oleh keluarga orang tua PARA PENGGUGAT bahwa tanah-tanah miliknya termasuk didalamnya tanah Sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria telah dikuasai oleh TERGUGAT II secara tanpa hak dan melawan hukum .

13. Bahwa proses penguasaan tanah-tanah milik keluarga orangtua PARA PENGGUGAT termasuk didalamnya tanah Sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria milik Ahli Waris alm Masuki bin Gembor, secara tanpa hak dan melawan hukum telah di kuasai dan didudukioleh PT. Hasanah Damai Putra (TERGUGAT II) adalah sebagai berikut :

- a. Tanah- tanah sertifikat milik keluarga orang tua PARA PENGGUGAT termasuk tanah Sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria dijaminan oleh orang tua TERGUGAT I di Bank Sejahtera Umum milik TERGUGAT III pada tahun 1986.
- b. Selanjutnya berdasarkan surat kuasa substitusi dari orang tua TERGUGAT I kepada TERGUGAT III yang selanjutnya disubstitusikan kepada Rudi Setia Gunawan (TERGUGAT IV) dan berdasarkan surat kuasa substitusi TERGUGAT IV tersebut, kemudian tanah Sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria atas nama orang tua PARA PENGGUGAT dijual dan dibeli sendiri oleh TERGUGAT IV berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 4 tanggal 1 September 1993 jo. Akta Jual Beli No. 566/6/Bekasi Barat/1997 tanggal 30 April 1997 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Ny. Chaerunisa Said Salenggang, SH di Bekasi.
- c. Selanjutnya berdasarkan Akta Pemasukan Dalam Perseroan Terbatas Tanggal 26 April 2000 No. 1163/200, tanah Sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria oleh TERGUGAT IV dijadikan sebagai setoran modal (*Inbreg*) ke PT. Delta Saru Adipratama (TERGUGAT V) yang tergabung dalam Group PT. Hasanah Damai Putra (TERGUGAT III).
- d. Selanjutnya tanah Sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria dikuasai dan didirikan bangunan diatasnya sejak tahun 1993 sampai dengan saat ini oleh TERGUGAT II berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 155 / Medan Satria yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT II.

14. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria tidak pernah dijual atau dialihkan hak kepemilikannya kepada TERGUGAT II karena orang tua PARA PENGGUGAT selaku pemegang hak atas tanah Sertifikat Hak Milik

Halaman 8 dari 39 halaman, Pts.No.430/PDT/2015/PT.BDG.



No. 8 / Medan Satria, **tidak pernah menerima harga penjualan tanah aquo sampai dengan meninggalnya orang tua PARA PENGGUGAT pada tahun 1994**, sehingga dengan demikian pengalihan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 8/ Medan Satria Aquo, yang dilakukan oleh orang tua TERGUGAT I kepada TERGUGAT II terbukti dilakukan dengan tanpa hak dan secara melawan hukum karena dilakukan oleh orang tua TERGUGAT I yang bukan sebagai pemilik atau pemegang hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria (vide Pasal 1471 KUHPerdara).

15. Bahwa pengalihan hak kepemilikan atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria oleh bukan pihak yang berhak atau pemegang hak kepemilikan (in casu orang tua TERGUGAT I) kepada TERGUGAT II dan diikuti dengan penguasaan dan pendirian bangunan diatas tanah Sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria oleh TERGUGAT II terhitung sejak tahun 2000 sampai dengan saat ini, nyata- nyata telah menimbulkan kerugian baik secara materiil maupun inmateriil terhadap PARA PENGGUGAT selaku ahli waris dari almarhum MASUKI bin GEMBOR orang tua PARA PENGGUGAT yang secara hukum berhak atas Kepemilikan tanah Sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria dengan tidak dapat dikuasai dan dimanfaatkannya tanah Sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria oleh PARA PENGGUGAT yang selaku ahli waris telah ditentukan Bagiannya sebagaimana ternyata dalam Akta Pembagian Harta Pembagian No. 64/P3HP/2002/PA.JT tertanggal 3 September 2002 yang dibuat oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur, **sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1471 KUHPerdara jo. Pasal 1365 menimbulkan kewajiban bagi TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V yang melakukan perbuatan melawan hukum untuk membayar ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan kepada PARA PENGGUGAT secara tanggung renteng.**

16. Bahwa sebagai akibat dari tindakan TERGUGAT II yang dengan tanpa hak dan secara melawan hukum menguasai dan mendirikan bangunan diatas tanah Sertifikat Hak Milik No. 8/ Medan Satria yang telah berubah statusnya menjadi tanah Hak Guna Bangunan No. 155 / Medan Satria , Maka PARA PENGGUGAT telah kehilangan haknya untuk menikmati dan menempati ataupun menjual tanah aquo, sehingga jelas dan nyata telah menimbulkan baik kerugian materiil dan inmateriil kepada PARA PENGGUGAT sebagai berikut :

A. Kerugian Materiil, yaitu :

Halaman 9 dari 39 halaman, Pts.No.430/PDT/2015/PT.BDG.



Keuntungan yang seharusnya didapat oleh PARA PENGGUGAT apabila tanah Sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria dengan menjual tanah tersebut dengan harga pasar yaitu per meter Rp. 8.000.000,00 (Delapan Juta Rupiah) dikalikan dengan luas tanah 8.045 m² (delapan ribu empat puluh lima) = Rp.64.360.000.000,00 (Enam Puluh Empat Milyar Tiga Ratus Enam PuluhJuta Rupiah) .

Kerugian yang diderita oleh PARA PENGGUGAT karena tidak bisa memanfaatkan dan menikmati tanah tersebut dengan melakukan usaha dan atau menggarap tanah Sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria selama **20 (dua puluh) tahun** sejak tahun 1993 hingga sampai dengan saat ini ditaksir sebesar Rp. 20.000.000.000,00 (Dua Puluh Milyar Rupiah).

B. Kerugian Immateriil :

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA PENGGUGAT, tidak hanya menimbulkan kerugian materiil bagi PARA PENGGUGAT akan tetapi juga menimbulkan kerugian immaterial yaitu perasaan ketidaktenangan bercampur khawatir kehilangan hak sebagai ahli waris terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria yang secara defacto telah dikuasai oleh TERGUGAT II, yang oleh karena tidak dapat dinilai dengan uang akan tetapi demi kepastian hukum dan rasa keadilan atas pengajuan gugatan aquo, maka mohon dikabulkan kerugian immateriil PARA PENGGUGAT sebesar Rp.50.000.000.000,(Lima Puluh Milyar Rupiah).

17. Bahwa oleh karena gugatan PARA PENGGUGAT ini berkenan dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT yaitu dengan menguasai tanah Sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria dan kemudian mendirikan bangunan di atasnya, maka dengan demikian adalah berdasar dan beralasan menurut hukum apabila PARA PENGGUGAT menuntut TERGUGAT II untuk menyerahkan tanah Sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria yang saat ini telah berubah statusnya menjadi Hak Guna Bangunan No. 155 / Medan Satria dan membongkar sendiri bangunan yang berdiri di atasnya, sehingga adalah wajar apabila kiranya PARA PENGGUGAT menuntut **uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah)** setiap harinya atas kelalaian TERGUGAT II melaksanakan hal ini, terhitung sejak putusan terhadap perkara aquo mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).



18. Bahwa untuk menghindari gugatan PARA PENGGUGAT tidak sia-sia (*illusoir*) dikemudian hari dan adanya kekhawatiran TERGUGAT II akan mengalihkan tanah Sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria aquo kepada Pihak Ketiga, maka adalah berdasar dan beralasan menurut hukum apabila PARA PENGGUGAT mohon agar terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria yang terletak di Kelurahan Medan Satria, Kecamatan Bekasi, Kabupaten Bekasi (sekarang terletak di Jalan Medan Satria Kecamatan Bekasi, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat) dan telah berubah statusnya menjadi Hak Guna Bangunan No. 155 / Medan Satria agar segera diserahkan dan dikosongkan serta diletakkan sita jaminan (*revindicatoir beslag*).
19. Bahwa oleh karena gugatan perbuatan melawan hukum dan ganti rugi yang diajukan PARA PENGGUGAT ini sangat berdasar dan beralasan serta didukung dengan bukti-bukti otentik yang kuat sebagaimana ditentukan dalam pasal 180 ayat (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No. 3 Tahun 2000, maka mohon kiranya amar/ dictum Putusan dalam perkara aquo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada bantahan, banding dan kasasi dari PARA TERGUGAT.

Bahwa Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dengan segala kerendahan hati PARA PENGGUGAT mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memberikan putusan dengan amar / dictum sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan menurut hukum PARA PENGGUGAT yang merupakan istri dan anak-anak sah yang sekaligus sebagai ahli waris yang sah dari (Alm.) Masuki bin Gembor adalah pemilik sah atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria yang kini telah berubah statusnya menjadi tanah Hak Guna Bangunan No. 155 / Medan Satria atas nama TERGUGAT II ;
4. Menyatakan menurut hukum Akta Persetujuan No. 60 tertanggal 23 Nopember 1979 dan Akta Kuasa No. 61 tertanggal 23 Nopember 1979

Halaman 11 dari 39 halaman, Pts.No.430/PDT/2015/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris SITI KOMARIAH SUPARWO, SH (TURUT TERGUGAT I) adalah cacat formil dan karenanya batal demi hukum.

5. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 155 / Medan Satria atas nama TERGUGAT II tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan mengikat.
6. Menghukum TURUT TERGUGAT II untuk tunduk pada putusan ini dan membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 155 / Medan Satria atas nama TERGUGAT II.
7. Menghukum TERGUGAT II dan atau Pihak- Pihak lainnya menerima dan atau memperoleh hak dari TERGUGAT II untuk menyerahkan tanah Sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria yang pada saat ini telah berubah statusnya menjadi tanah Hak Guna Bangunan No. 155 / Medan Satria kepada PARA PENGGUGAT dan membongkar sendiri bangunan yang berdiri atasnya.
8. Menyatakan PARA PENGGUGAT telah mengalami kerugian sebagai berikut:

A. Kerugian Materiil, yaitu :

Keuntungan yang seharusnya didapat oleh PARA PENGGUGAT apabila tanah Sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria dengan menjual tanah tersebut dengan harga pasar yaitu per meter Rp. 8.000.000,00 (Delapan Juta Rupiah) dikalikan dengan luas tanah 8.045 m² (delapan ribu empat puluh lima) = Rp.64.360.000.000,00 (Enam Puluh Empat Milyar Tiga Ratus EnamPuluh Juta Rupiah) .

Kerugian yang diderita oleh PARA PENGGUGAT karena tidak bisa memanfaatkan dan menikmati tanah tersebut dengan melakukan usaha dan atau menggarap tanah Sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria selama **20 (dua puluh) tahun** sejak tahun 1993 hingga sampai dengan saat ini ditaksir sebesar Rp. 20.000.000.000,00 (Dua Puluh Milyar Rupiah).

B. Kerugian Immateriil :

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA PENGGUGAT, tidak hanya menimbulkan kerugian materiil bagi PARA PENGGUGAT akan tetapi juga menimbulkan kerugian immaterial yaitu perasaan ketidaktenangan bercampur khawatir kehilangan hak sebagai ahli waris terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria yang secara defacto telah dikuasai oleh TERGUGAT II,

Halaman 12 dari 39 halaman, Pts.No.430/PDT/2015/PT.BDG.



yang oleh karena tidak dapat dinilai dengan uang akan tetapi demi kepastian hukum dan rasa keadilan atas pengajuan gugatan aquo, maka mohon dikabulkan kerugian immateriil PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 50.000.000.000, (Lima Puluh Milyar Rupiah).

9. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng sehubungan dengan kerugian materiil dan immateriil yang ditimbulkan dan diderita PARA PENGGUGAT sebagai berikut :

A. Kerugian Materiil, yaitu :

Keuntungan yang seharusnya didapat oleh PARA PENGGUGAT apabila tanah Sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria dengan menjual tanah tersebut dengan harga per meter Rp. 8.000.000,00 (Delapan Juta Rupiah) dikalikan dengan luas tanah 8.045 m2 (delapan ribu empat puluh lima) = Rp.64.360.000.000,00 (Enam Puluh Empat Milyar Tiga Ratus Enam Puluh Juta Rupiah) .

Kerugian yang diderita oleh PARA PENGGUGAT karena tidak bisa memanfaatkan dan menikmati tanah tersebut dengan melakukan usaha dan atau menggarap tanah Sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria selama **20 (dua puluh) tahun** sejak tahun 1993 hingga sampai dengan saat ini ditaksir sebesar Rp. 20.000.000.000,00 (Dua Puluh Milyar Rupiah).

B. Kerugian Immateriil :

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA PENGGUGAT, tidak hanya menimbulkan kerugian materiil bagi PARA PENGGUGAT akan tetapi juga menimbulkan kerugian immaterial yaitu perasaan ketidaktenangan bercampur khawatir kehilangan hak sebagai ahli waris terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan Satria yang secara defacto telah dikuasai oleh TERGUGAT II, yang oleh karena tidak dapat dinilai dengan uang akan tetapi demi kepastian hukum dan rasa keadilan atas pengajuan gugatan aquo, maka mohon dikabulkan kerugian immateriil PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 50.000.000.000, (Lima Puluh Milyar Rupiah).

10. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (*revindicatoir beslag*) yang diletakkan di atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 8 / Medan satria yang dimohonkan PARA PENGGUGAT.

11. Menghukum TERGUGAT II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) per hari sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) atas kelalaiannya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tidak melaksanakan amar/ dictum putusan perkara aquo terhitung sejak putusan aquo memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).
12. Menghukum TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk tunduk dan patuh terhadap amar/ dictum putusan aquo.
 13. Menyatakan menurut hukum putusan dalam perkara aquo dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada bantahan, banding dan kasasi.
 14. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul sehubungan dengan perkara ini secara tanggung renteng.

Atau :

Apabila Majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat II - V telah menyangkalnya dengan mengajukan jawabannya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

A. **EKSEPSI KEWENANGAN / KOMPETENSI ABSOLUT PENGADILAN:**

1. Bahwa **Pengadilan Negeri Bekasi** dalam hal ini, **TIDAK BERWENANG** dalam memeriksa dan mengadili gugatan dalam perkara ini karena:
 - a. Di dalam posisi gugatan Para Penggugat TELAH MENARIK Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Kantor Pertanahan Kota Bekasi sebagai pihak dalam perkara ini, yang dalam hal ini merupakan Pejabat Tata Usaha Negara.
 - b. Dalam gugatan Para Penggugat pada bagian petitumnya pada angka 6, Para Penggugat secara TEGAS meminta pembatalan sertifikat, dalam hal ini sertifikat Hak Guna Bangunan No. 155/Medan Satria atas nama Tergugat-II.
 - c. Bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan No.155/Medan Satria atas nama Tergugat-II tersebut adalah merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, dimana **perihal pembatalan sertifikat tersebut haruslah diajukan melalui upaya gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).**
2. Bahwa terhadap dasar gugatan yang meminta pembatalan sertifikat dari Para Penggugat adalah JELAS MERUPAKAN KEWENANGAN

Halaman 14 dari 39 halaman, Pts.No.430/PDT/2015/PT.BDG.



Pengadilan Tata Usaha Negara / PTUN, karena petitum gugatan Para Penggugat telah meminta pembatalan sertifikat Hak Guna Bangunan No.155/Medan Satria. Oleh karenanya, **gugatan Para Penggugat haruslah diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), BUKAN ke Peradilan Umum Cq. Pengadilan Negeri Bekasi.**

3. Berdasarkan uraian di atas, TERBUKTI jelas bahwa gugatan Para Penggugat adalah mengenai pembatalan sertifikat Hak Guna bangunan No. 155/Medan Satria atas nama Tergugat-II, yang seharusnya merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksanya, maka dengan ini Tergugat-II dan Tergugat-V mohon kepada **Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi memutus dan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo.**

B. EKSEPSI-EKSEPSI RELATIVE:

1. BAHWA PARA PENGGUGAT TELAH KEHILANGAN HAKNYA UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN KARENA DALUWARSA.

Bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan No.155/Medan Satria atas nama Tergugat-II, telah terbit lebih dari 5 (lima) tahun dan diterbitkan oleh instansi yang berwenang.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, secara tegas diatur sebagai berikut:

" Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut ".

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No.24 tahun 1997 tersebut, apabila benar Para Penggugat adalah pemilik sah dan

Halaman 15 dari 39 halaman, Pts.No.430/PDT/2015/PT.BDG.



berhak atas tanah-tanah a quo, maka seharusnya Para Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT-II dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak tanggal penerbitan sertifikat HGB No.155 tersebut.

Bahwa **faktanya** Para Penggugat baru mengajukan gugatan pada **tanggal 11 Juli 2013** yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi, dengan Nomor: 286/Pdt.G/2013/PN.Bks., yang mempersoalkan keabsahan sertifikat Hak Guna Bangunan No.155/Medan Satria atas nama Tergugat-II. Dengan perkataan lain, Para Penggugat mengajukan gugatan TELAH LEBIH DARI 5 (lima) tahun sejak terbitnya SHGB No.155 tersebut, sehingga **berdasarkan adanya ketentuan daluwarsa** tersebut sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi menyatakan **gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak diterima.**

2. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM.

Bahwa antara Tergugat-II dan Tergugat-V dengan Para Penggugat **tidak mempunyai hubungan hukum apa-apa**, sehingga gugatan Para Penggugat yang menjadikan Tergugat-II (PT. Hasana Damai Putra) dan Tergugat-V (PT. Deltasari Adipratama) sebagai pihak dalam perkara a quo, **tidak ada dasar hukumnya sama sekali.**

Tergugat-II dan Tergugat-V merasa tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Para Penggugat. Oleh karena, Para Penggugat menjadikan Tergugat-II dan Tergugat-V sebagai pihak dalam perkara a quo, maka Tergugat-II dan Tergugat-V **mensomir** Para Penggugat untuk membuktikan "*hubungan hukum apa antara Para Penggugat dengan Tergugat-II dan Tergugat-V? Kapan terjadinya hubungan hukum tersebut?? dan dimana??*"

Selain itu Tergugat-II dan Tergugat-V merasa tidak pernah melakukan transaksi apapun dengan Para Penggugat. Oleh karena **antara Tergugat-II dan Tergugat-V tidak mempunyai hubungan hukum sama sekali dengan Para Penggugat**, serta **Tergugat-II dan Tergugat-V juga tidak pernah melakukan transaksi apapun dengan Para Penggugat**, tetapi kemudian Para Penggugat menjadikan Tergugat-II dan Tergugat-V sebagai pihak dalam perkara a quo, maka gugatan Para Penggugat tersebut menjadi tidak

Halaman 16 dari 39 halaman, Pts.No.430/PDT/2015/PT.BDG.



memiliki dasar hukum sama sekali, sehingga gugatan a quo haruslah ditolak dan/atau **setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.**

Yang ada SEBENARNYA HANYALAH hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat-I, dimana TELAH JELAS Para Penggugat sampaikan dan akui dalam posita gugatannya pada angka 5, bahwa Para Penggugat menyerahkan 4 (empat) buah sertifikat kepada Tergugat-I dan Tergugat-I berjanji untuk memberangkatkan (menaikkan) haji keluarga orang tua Para Penggugat, namun janji tersebut tidak pernah dilaksanakan oleh Tergugat-I. Sehingga TELAH JELAS TERLIHAT bahwa sesungguhnya hubungan hukum yang ada adalah HANYA antara Para Penggugat dan Tergugat-I saja dan TIDAK ADA kaitannya sama sekali dengan Tergugat-II dan IV.

3. GUGATAN PARA PENGGUGAT OBSCUR LIBEL / KABUR, KARENA ANTARA POSITA DAN PETITUM TIDAK SINKRON DAN TIDAK SALING MENDUKUNG.

Bahwa gugatan Para Penggugat a quo adalah gugatan yang tidak jelas. "Apakah gugatan perbuatan melawan hukum, apakah gugatan wanprestasi, apakah gugatan pembatalan sertifikat, apakah gugatan mengenai warisan atau apakah gugatan ganti rugi apa?"

Jika dilihat dari Posita angka 5 dalam gugatan, maka terlihat jelas bahwa sebenarnya apa yang terjadi adalah perbuatan **INGKAR JANJI / WANPRESTASI** dari pihak Tergugat-I terhadap keluarga orang tua Para Penggugat, dimana Tergugat-I berjanji untuk memberangkatkan (menaikkan) haji keluarga orangtua Para Penggugat, namun tidak dilaksanakan oleh Tergugat-I.

Berdasarkan fakta tersebut di atas, maka jelas bahwa seharusnya yang menjadi dasar gugatan Para Penggugat adalah adanya perbuatan **INGKAR JANJI / WANPRESTASI**, hal dimana dilakukan oleh Tergugat-I dan **bukan gugatan perbuatan melawan hukum seperti yang Para Penggugat dalilkan dalam gugatannya.**

Bahwa Para Penggugat di dalam posita gugatannya juga sama sekali tidak mendalilkan dengan jelas mengenai: (1) Perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat-II dan Tergugat-V terhadap Para Penggugat yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat? (2)

Halaman 17 dari 39 halaman, Pts.No.430/PDT/2015/PT.BDG.



Ketentuan hukum dan/atau peraturan perundang-undangan apakah yang telah dilanggar oleh Tergugat-II dan Tergugat-V, sehingga didalam petitum gugatan Para Penggugat tiba-tiba memohon Para Tergugat (termasuk Tergugat-II dan Tergugat-V) secara tanggung renteng untuk membayar uang ganti rugi.

Bahwa jika dibaca secara cermat gugatan Para Penggugat, terlihat petitum-petitum gugatan tidak didukung dengan dalil-dalil atau alasan-alasan hukum pada posita gugatannya. Karena posita gugatan Para Penggugat tidak menguraikan dengan jelas peristiwa-peristiwa hukum yang terjadi yang menjadi dasar tuntutan-petitum (petitum-petitum) dari Para Penggugat. Sehingga **antara Posita dengan Petitum menjadi tidak bersesuaian, tidak jelas dan tidak saling mendukung.**

Selanjutnya, kekaburan gugatan Para Penggugat juga dapat dilihat dalam **ketidaksesuaian dan saling bertentangan** antara Posita dengan Petitum gugatan, yaitu antara Posita angka 17 dengan Petitum angka 11, yaitu perihal jumlah **uang paksa (dwangsom)**, dimana pada Posita angka 17 tersebut Para Penggugat menuntut uang sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), namun pada Petitum angka 11 Para Penggugat menuntut uang paksa sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah). Sehingga sebenarnya berapa jumlah uang paksa yang dimintakan oleh Para Penggugat ???

Bahwa berdasarkan **Posita dengan Petitum yang tidak bersesuaian dan tidak saling mendukung tersebut, maka sudah semestinya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.**

4. Bahwa pada tanggal 31 Maret 2011, Penggugat pernah mengajukan gugatan untuk perkara yang sama dengan pihak dan obyek yang sama juga dengan perkara aquo melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang terdaftar dalam perkara No.251/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Tim. Adapun perkara tersebut dinyatakan gugur oleh Majelis Hakim yang bersangkutan melalui Penetapan No.251/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Tim., tanggal 28 Desember 2011, dikarenakan **Penggugat TIDAK DAPAT mengajukan bukti-bukti untuk mendukung dalil gugatannya dan TIDAK mau hadir ke persidangan meskipun sudah dipanggil**

Halaman 18 dari 39 halaman, Pts.No.430/PDT/2015/PT.BDG.



secara resmi sebanyak 6x. Bahkan Penggugat TIDAK mau menambah panjer biaya perkara.

Sehingga SUDAH TERBUKTI dengan jelas bahwa Penggugat sedari awal MEMANG TIDAK SERIUS dan HANYA MAIN-MAIN untuk menggugat Tergugat-II dan V. Dengan demikian, guna menegakkan rasa keadilan dan demi kepastian hukum, gugatan Penggugat yang demikian, haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Maka berdasarkan hal-hal serta alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, Tergugat-II dan Tergugat-V mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima eksepsi-eksepsi Tergugat-II dan Tergugat-V;
2. Menyatakan eksepsi-eksepsi Tergugat-II dan Tergugat-V beralasan hukum;
3. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang termuat dalam bagian eksepsi tersebut di atas, mohon dinyatakan pula termuat dalam bagian pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat-II dan Tergugat-V menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali apa yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat-II dan Tergugat-V.
3. **Tidak benar** Para Penggugat adalah pemilik tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.8/kelurahan Medan Satria, karena bidang-bidang tanah tersebut telah dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain dengan jual beli dan/atau pelepasan hak.
4. Bahwa para pemilik tanah a quo sudah menerima pembayaran harga bidang-bidang tanah masing-masing dari para pembelinya masing-masing, sehingga penyerahan fisik tanah dan persuratannya pun sudah dilakukan, sehingga sejak saat jual beli tersebut para pemilik bidang tanah a quo sudah tidak menguasai fisik tanah dan persuratannya lagi.
5. Bahwa peralihan hak kepemilikan (jual beli) dari Masuki bin Gembor kepada para pihak pembelinya masing-masing tersebut telah sesuai

Halaman 19 dari 39 halaman, Pts.No.430/PDT/2015/PT.BDG.



dengan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

6. Bahwa sudah 20 (tiga puluh) tahun lebih Para Penggugat telah secara diam-diam membiarkan dan membenarkan hak serta penguasaan tanah oleh Tergugat-II dan Tergugat-V. Terhadap hal ini, ketentuan hukum dan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No.695 K/Sip/1973 tanggal 21 Januari 1974, menyatakan:

“ Sekalipun penghibahan tanah-tanah sengketa oleh Tergugat I adalah tanpa seizing Penggugat, namun karena ia membiarkan tanahnya dalam keadaan sekian lama, yakni mulai 23 Oktober 1962 sampai gugatan diajukan 18 Juni 1971, sikap Penggugat harus dianggap membenarkan keadaan tersebut ”.

7. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat telah mengakui dan membenarkan adanya AKTA PERSETUJUAN No.60 dan AKTA KUASA No.61 yang dibuat dihadapan NOTARIS NY. SITI KAMARIAH SUPARWO, SH., (Tergugat-II), terkait dengan sertifikat No.8, yang pada pokoknya untuk menjual, mengalihkan dan/atau melepaskan hak atas tanah Para Penggugat kepada pihak lain. Dengan demikian, **Akta Persetujuan No.60 dan Akta Kuasa No.61 adalah sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya.**

8. Bahwa begitu pula Akta Persetujuan No.60 dan Akta Kuasa No.61 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Ny. Siti Kamariah Suparwo, SH., tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa:

“ Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya ”.

9. Bahwa dari pengakuan dan penjelasan secara tertulis dari Para Penggugat serta dibenarkan pula oleh Para Penggugat bahwa telah ada proses jual beli dan/atau peralihan hak yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dari Tergugat-I ke Tergugat-III, dari Tergugat-III beralih hak kepada Tergugat-IV, dari Tergugat-IV beralih hak ke Tergugat-II dan Tergugat-V, untuk tanah yang berasal dari Sertifikat SHM No.8 yang kemudian menjadi Sertifikat HGB No.155.



10. Bahwa karena peralihan-peralihan hak dari Para Tergugat sebagaimana tersebut diatas telah dilakukan secara benar dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka **peralihan hak tersebut DIBENARKAN dan DIAKUI SAH oleh TURUT TERGUGAT-II (BADAN PERTANAHAN NASIONAL INDONESIA Cq. KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI) sehingga diterbitkanlah Sertifikat HGB No. 155/Medan Satria atas nama Tergugat-II. Dengan demikian, peralihan hak tersebut telah sah dan benar secara hukum.**
11. Bahwa berhubung terhadap obyek tanah aquo yang menjadi sengketa dalam perkara ini sudah diterbitkan sertifikat HGB No.155/Medan Satria atas nama Tergugat-II, dan **telah lebih dari 5 (lima) tahun dan bahkan sesuai pengakuan Para Penggugat sudah lebih dari 20 (dua puluh) tahun tidak memegang persuratan dan/atau tidak pula menguasai fisiknya**, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 tahun 1997 tersebut, **jangka waktu untuk mengajukan tuntutan / gugatan telah terlewati.**

Bersama ini Tergugat-II dan Tergugat-V kutipkan isi lengkap daripada Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai berikut:

- a. *Sertipikat / buku tanah merupakan 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 hak yang bersangkutan.*
- b. *Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 [lima] tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.*

Halaman 21 dari 39 halaman, Pts.No.430/PDT/2015/PT.BDG.



12. Bahwa jika seandainya ada hal lain yang sifatnya pidana dimana Para Penggugat merasa ditipu oleh TERGUGAT-I (ASMAWI Bin H. SUBUH), hal itu adalah merupakan urusan internal Para Penggugat dengan TERGUGAT-I, hal tersebut **merupakan suatu permasalahan yang terpisah dan tidak ada kaitannya** dengan kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki Tergugat-II dan Tergugat-V.
13. Bahwa berdasarkan **ketentuan Pasal 1963 jo. Pasal 1965 KUHPerdata, bahwa Tergugat-II dan V sebagai pembeli yang beritikad baik dan jujur harus mendapat perlindungan hukum.** Hal ini telah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. [MARI], antara lain:
 - a. Yurisprudensi MARI No.932 K/Sip/1973 tanggal 12 November 1975, menyatakan; **“bahwa jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10/1961 melahirkan kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak pembelinya, terlepas apakah penjualnya berhak untuk melakukan penjualan tanah yang bersangkutan”**.
 - b. Yurisprudensi MARI No.952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975 menyatakan; **“bahwa Jual beli sah apabila memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdata atau Hukum Adat – i.c. jual beli dilakukan menurut Hukum Adat, secara riil dan spontan serta diketahui oleh Kepala Kampung”**.
 - c. Yurisprudensi MARI No.1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982, menyatakan ; **“Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”**.
14. Disamping itu, dikarenakan pada tanggal 31 Maret 2011, Penggugat SUDAH pernah mengajukan gugatan terhadap Tergugat-II dan V dalam perkara yang sama dengan pihak dan obyek yang serupa melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang terdaftar dalam perkara No.251/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Tim., yang pada akhirnya **perkara tersebut dinyatakan gugur** oleh Majelis Hakim yang bersangkutan melalui Penetapan No.251/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Tim., tanggal 28 Desember 2011, dikarenakan **Penggugat TIDAK DAPAT mengajukan bukti-bukti untuk mendukung dalil gugatannya dan TIDAK mau hadir ke persidangan meskipun sudah dipanggil secara resmi sebanyak 6x.**

Halaman 22 dari 39 halaman, Pts.No.430/PDT/2015/PT.BDG.



Sehingga sekali lagi Tergugat-II dan V tekankan bahwa SUDAH TERBUKTI kalau Penggugat sedari awal MEMANG TIDAK SERIUS dan HANYA MAIN-MAIN untuk menggugat Tergugat-II dan V. Dengan demikian, guna menegakkan rasa keadilan dan demi kepastian hukum, gugatan Penggugat yang demikian, haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

15. Bahwa Tergugat-II dan Tergugat-V menolak dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat mengenai kerugian karena tidak memperoleh keuntungan hasil penjualan tanah tersebut senilai 64.360.000.000,- (enam puluh empat milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) dan kerugian tidak memanfaatkan / menikmati tanah selama 20 (dua puluh) tahun, senilai Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) berikut petitum-petitumnya, karena Tergugat-II dan Tergugat-V adalah **PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK YANG HARUS DILINDUNGI OLEH HUKUM, KARENA MEMANG TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM APAPUN JUGA YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT-II MAUPUN TERGUGAT-V.**
16. Bahwa permohonan Para Penggugat agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita Jaminan (CB) terhadap obyek sengketa haruslah ditolak karena tidak berdasar sama sekali.
17. Bahwa Tergugat-II dan Tergugat-V menolak dengan tegas permintaan Para Penggugat agar pengadilan menghukum Para Tergugat termasuk Tergugat-II dan Tergugat-V untuk membayar uang paksa / dwangsom sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) apabila lalai dalam melaksanakan isi putusan ini adalah permintaan yang mengada-ada dan tidak berdasar. Disamping itu, Para Penggugat juga telah dengan tidak cermat mengajukan tuntutan uang paksa / dwangsom, **dimana pada bagian posita gugatannya Para Penggugat mendasarkan nilai dwangsom senilai Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) namun pada bagian Petitumnya uang paksa / dwangsom senilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) Oleh karena itu, permintaan dan petitum tersebut haruslah ditolak.**
18. Bahwa Tergugat-II dan Tergugat-V menolak seluruh dalil-dalil dari Para Penggugat dari angka 1 s/d angka 19 berikut petitum-petitumnya dari mulai petitum 1 s/d petitum 14, baik dalam pokok perkara, serta menolak dalil-dalil selebihnya, karena tidak memiliki dasar hukum sama sekali.

Halaman 23 dari 39 halaman, Pts.No.430/PDT/2015/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka Tergugat-II dan Tergugat-V mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi-eksepsi Tergugat-II dan Tergugat-V.
2. Menyatakan eksepsi Tergugat-II dan Tergugat-V beralasan hukum.
3. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

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

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan baik (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat II-V tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Replik dan Tergugat II-V telah pula mengajukan Duplik ;

Memperhatikan, mengutip dan menerima keadaan-keadaan tentang duduknya perkara sebagaimana tersebut dalam putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 3 November 2014 Nomor 286/Pdt.G/2013/PN.Bks., yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat II dan Tergugat V .

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.2.541.000,- (dua juta lima ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Membaca pula : -----

- 1). Surat Pernyataan Permohonan Banding, Nomor 286/Pdt.G/2013/ PN.Bks.,

Halaman 24 dari 39 halaman, Pts.No.430/PDT/2015/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat oleh Floriberta Setyowati, SH. MH. Wakil Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Senin, tanggal 17 November 2014 Kuasa para Penggugat menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 03 November 2014 Nomor 286/Pdt.G/2013/PN.Bks.

- 2). Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding, Nomor 286/Pdt.G/2013/PN.Bks. Jo. No. 76/Bdg/2014/PN.Bks., dibuat oleh Edwin Komarudin, SH. – Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Kamis, tanggal 02 Juli 2015 telah diberitahukan dengan resmi kepada Tergugat I bahwa pihak Penggugat menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 03 November 2014 Nomor 286/Pdt.G/2013/PN.Bks.
- 3). Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding, No. 286/Pdt.G/2013/PN.Bks. Jo. No. 76/Bdg/2014/PN.Bks., dibuat oleh Agus Riyadi, SH. – Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Rabu, tanggal 17 Desember 2014 telah diberitahukan dengan resmi kepada Tergugat II bahwa pihak Penggugat menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 03 November 2014, Nomor 286/Pdt.G/2013/PN.Bks.
- 4). Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding, No. 286/Pdt.G/2013/PN.Bks. Jo. No. 76/Bdg/2014/PN.Bks., dibuat oleh Rr. Sri Endah – Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Senin, tanggal 04 Mei 2015 telah diberitahukan dengan resmi kepada Tergugat III bahwa pihak Penggugat menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 03 November 2014, Nomor 286/Pdt.G/2013/PN.Bks.

Halaman 25 dari 39 halaman, Pts.No.430/PDT/2015/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5). Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding, Nomor 286/Pdt.G/2013/PN.Bks. Jo. No. 76/Bdg/2014/PN.Bks., dibuat oleh Dwi Andaru K., Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Senin, tanggal 04 Mei 2015 telah diberitahukan dengan resmi kepada Tergugat IV bahwa pihak Penggugat menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 03 November 2014 Nomor 286/Pdt.G/2013/PN.Bks.
- 6). Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding, No. 286/Pdt.G/2013/PN.Bks. Jo. No. 76/Bdg/2014/PN.Bks., dibuat oleh Agus Riyadi, SH. – Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Rabu, tanggal 17 Desember 2014 telah diberitahukan dengan resmi kepada Tergugat V bahwa pihak Penggugat menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 03 November 2014, Nomor 286/Pdt.G/2013/PN.Bks.
- 7). Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding, No. 286/Pdt.G/2013/PN.Bks. Jo. No. 76/Bdg/2014/PN.Bks., dibuat oleh Agus Riyadi, SH. – Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Rabu, tanggal 17 Desember 2014 telah diberitahukan dengan resmi kepada Turut Tergugat I bahwa pihak Penggugat menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 03 November 2014, Nomor 286/Pdt.G/2013/PN.Bks.
- 8). Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding, No. 286/Pdt.G/2013/PN.Bks. Jo. No. 76/Bdg/2014/PN.Bks., dibuat oleh Agus Riyadi, SH. – Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Rabu, tanggal 17 Desember 2014 telah diberitahukan dengan resmi kepada Turut Tergugat II bahwa pihak Penggugat menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri

Halaman 26 dari 39 halaman, Pts.No.430/PDT/2015/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 tercantum 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)



Bekasi tanggal 03 November 2014, Nomor 286/Pdt.G/2013/PN.Bks.

- 9). Surat Tanda Terima Memori Banding, Nomor 286/Pdt.G/2013/PN.Bks. Jo. No. 76/Bdg/2014/PN.Bks., dibuat oleh Bebet Ubaedilah Affandi, SH. MH. Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Selasa, tanggal 30 Juni 2015 telah diterima Memori Banding pihak Pemanding, tertanggal 16 Juni 2015 dari Kuasa Hukumnya, serta Membaca Memori Bandingnya;
- 10). Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding, Nomor 286/Pdt.G/2013/PN.Bks. Jo. No. 76/Bdg/2014/PN.Bks., dibuat oleh Edwin Komarudin, SH.- Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Jum'at, tanggal 07 Agustus 2015 telah diberitahukan dengan resmi kepada Terbanding I semula Tergugat I bahwa pihak Pemanding semula pihak Penggugat telah menyerahkan Memori Banding, selanjutnya Memori Banding tersebut diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I untuk dijawab;
- 11). Risalah Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding, Nomor 286/Pdt.G/2013/PN.Bks. Jo. No. 76/Bdg/2014/PN.Bks., dibuat oleh Suriati Gulq – Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Selasa, tanggal 7 Juli 2015 telah diberitahukan kepada Terbanding II semula Tergugat II bahwa pihak Pemanding semula pihak Penggugat telah menyerahkan Memori Banding, selanjutnya Memori Banding tersebut diserahkan kepada Terbanding II semula Tergugat II;
- 12). Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding, Nomor 286/Pdt.G/2013/PN.Bks. Jo. No. 76/Bdg/2014/PN.Bks., dibuat oleh H. Sobur – Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yang

Halaman 27 dari 39 halaman, Pts.No.430/PDT/2015/PT.BDG.



isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Kamis, tanggal 3 September 2015 telah diberitahukan kepada Terbanding III semula Tergugat III bahwa pihak Pemanding semula pihak Penggugat telah menyerahkan Memori Banding, selanjutnya Memori Banding tersebut diserahkan kepada Terbanding III semula Tergugat III;

13). Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding, Nomor 286/Pdt.G/2013/PN.Bks. Jo. No. 76/Bdg/2014/PN.Bks., dibuat oleh Dwi Andaru K, - Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Senin, tanggal 06 Juli 2015 telah diberitahukan dengan resmi kepada Terbanding IV semula Tergugat IV bahwa pihak Pemanding semula pihak Penggugat telah menyerahkan Memori Banding, selanjutnya Memori Banding tersebut diserahkan kepada Terbanding IV semula Tergugat IV untuk dijawab;

14). Risalah Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding, Nomor 286/Pdt.G/2013/PN.Bks. Jo. No. 76/Bdg/2014/PN.Bks., dibuat oleh Suriati Gulo – Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Selasa, tanggal 7 Juli 2015 telah diberitahukan kepada Terbanding V semula Tergugat V bahwa pihak Pemanding semula pihak Penggugat telah menyerahkan Memori Banding, selanjutnya Memori Banding tersebut diserahkan kepada Terbanding V semula Tergugat V;

15). Risalah Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding, Nomor 286/Pdt.G/2013/PN.Bks. Jo. No. 76/Bdg/2014/PN.Bks., dibuat oleh Suriati Gulo – Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Selasa, tanggal 7 Juli 2015 telah diberitahukan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I bahwa pihak Pemanding semula pihak Penggugat telah menyerahkan

Halaman 28 dari 39 halaman, Pts.No.430/PDT/2015/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memori Banding, selanjutnya Memori Banding tersebut diserahkan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;

- 16). Risalah Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding, Nomor 286/Pdt.G/2013/PN.Bks. Jo. No. 76/Bdg/2014/PN.Bks., dibuat oleh Suriati Gulo – Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi, yang isinya pokoknya menerangkan bahwa pada hari Jum'at, tanggal 03 Juli 2015 telah diberitahukan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II bahwa pihak Pembanding semula pihak Penggugat telah menyerahkan Memori Banding, selanjutnya Memori Banding tersebut diserahkan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;
- 17). Surat Tanda Terima Kontra Memori Banding, Nomor 286/Pdt.G/2013/PN.Bks. Jo. No. 76/Bdg/2014/PN.Bks., dibuat oleh Bebet Ubaedilah Affandi, SH. MH. Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Senin, tanggal 3 Agustus 2015 telah diterima Kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II dari Kuasanya, serta Membaca Kontra Memori Bandingnya tertanggal 03 Agustus 2015;
- 18). Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas, Nomor 286/Pdt.G/2013/PN.Bks. Jo. Nomor 76/BDG/2014/PN.BKS., dibuat oleh Dwi Andaru K. – Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Jum'at, tanggal 06 Maret 2015 telah diberitahukan dengan resmi kepada Kuasa para Pembanding bahwa perkara perdata Nomor 286/Pdt.G/2013/PN. Bks. Telah selesai diminutasi, dan kepadanya diberi kesempatan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut dalam tenggang waktu 14 hari sejak pemberitahuan ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi;
- 19). Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage), Nomor

Halaman 29 dari 39 halaman, Pts.No.430/PDT/2015/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

286/Pdt.G/2013/ PN.Bks. Jo. Nomor 76/BDG/2014/PN.BKS., dibuat oleh Edwin Komarudin, SH. – Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Kamis, tanggal 02 Juli 2015 telah diberitahukan dengan resmi kepada Terbanding I semula Tergugat I bahwa perkara perdata Nomor 286/Pdt.G/2013/PN. Bks. Telah selesai diminutasi, dan kepadanya diberi kesempatan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut dalam tenggang waktu 14 hari sejak pemberitahuan ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi;

20). Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas, Nomor 286/Pdt.G/2013/ PN.Bks. Jo. Nomor 76/BDG/2014/PN.BKS., dibuat oleh Agus Riyadi, SH. – Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Senin, tanggal 16 Februari 2015 telah diberitahukan dengan resmi kepada Terbanding II semula Tergugat II bahwa perkara perdata Nomor 286/Pdt.G/2013/PN. Bks. Telah selesai diminutasi, dan kepadanya diberi kesempatan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut dalam tenggang waktu 14 hari sejak pemberitahuan ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi;

21). Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas, Nomor 286/Pdt.G/2013/ PN.Bks. Jo. Nomor 76/BDG/2014/PN.BKS., dibuat oleh Rr. Sri Endah – Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Senin, tanggal 04 Mei 2015 telah diberitahukan dengan resmi kepada Terbanding III semula Tergugat III bahwa perkara perdata Nomor 286/Pdt.G/2013/PN. Bks. Telah selesai diminutasi, dan kepadanya diberi kesempatan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut dalam tenggang waktu 14 hari sejak pemberitahuan ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi;

Halaman 30 dari 39 halaman, Pts.No.430/PDT/2015/PT.BDG.



- 22). Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas, Nomor 286/Pdt.G/2013/PN.Bks. Jo. Nomor 76/BDG/2014/PN.BKS., dibuat oleh Dwi Andaru K. – Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Senin, tanggal 04 Mei 2015 telah diberitahukan dengan resmi kepada Terbanding IV semula Tergugat IV bahwa perkara perdata Nomor 286/Pdt.G/2013/PN. Bks. Telah selesai diminutasi, dan kepadanya diberi kesempatan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut dalam tenggang waktu 14 hari sejak pemberitahuan ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi;
- 23). Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas, Nomor 286/Pdt.G/2013/ PN.Bks. Jo. Nomor 76/BDG/2014/PN.BKS., dibuat oleh Agus Riyadi, SH. – Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Senin, tanggal 16 Februari 2015 telah diberitahukan dengan resmi kepada Terbanding V semula Tergugat V bahwa perkara perdata Nomor 286/Pdt.G/2013/PN. Bks. Telah selesai diminutasi, dan kepadanya diberi kesempatan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut dalam tenggang waktu 14 hari sejak pemberitahuan ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi;
- 24). Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas, Nomor 286/Pdt.G/2013/ PN.Bks. Jo. Nomor 76/BDG/2014/PN.BKS., dibuat oleh Agus Riyadi, SH. – Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Senin, tanggal 16 Februari 2015 telah diberitahukan dengan resmi kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I bahwa perkara perdata Nomor 286/Pdt.G/2013/PN. Bks. telah selesai diminutasi, dan kepadanya diberi kesempatan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut dalam tenggang waktu 14 hari sejak pemberitahuan ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi;



- 25). Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas, Nomor 286/Pdt.G/2013/ PN.Bks. Jo. Nomor 76/BDG/2014/PN.BKS., dibuat oleh Agus Riyadi, SH.. – Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pada hari Jum'at, tanggal 06 Februari 2015 telah diberitahukan dengan resmi kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II bahwa perkara perdata Nomor 286/Pdt.G/2013/PN. Bks. Telah selesai diminutasi, dan kepadanya diberi kesempatan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut dalam tenggang waktu 14 hari sejak pemberitahuan ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi;
- 26). Surat Kuasa Khusus, Nomor 165/SK.ESL/XI/2014, tertanggal 10 November 2014, ditanda-tangani oleh Rahmat bin H. Masuki Dkk (sebagai Pemberi Kuasa) dan DR. Hj. Elsa Syarief, SH. MH. Dkk (sebagai Penerima Kuasa);
- 27). Surat Kuasa Khusus, tertanggal 14 Juli 2015, ditanda-tangani oleh Tn. Benny Gunawan (sebagai Pemberi Kuasa) dan Drs. Rudy Gunawan, SH. Dkk (sebagai Penerima Kuasa);
- 28). Surat Kuasa Khusus, tertanggal 14 Juli 2015, ditanda-tangani oleh Tn. Benny Gunawan (sebagai Pemberi Kuasa) dan Drs. Rudy Gunawan, SH. Dkk (sebagai Penerima Kuasa);
- 29). Surat Keterangan Tidak Mengajukan Kontra Memori Banding, Nomor 286/Pdt.G/2013/PN.Bks. Jo. No. 76/Bdg/2014/PN.Bks. dibuat oleh Bebet Ubaedilah Affandi, SH. MH. Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pihak Terbanding I, Terbanding III, Terbanding IV, Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II tidak mengajukan Kontra Memori Banding;
- 30). Surat Keterangan Tidak Menggunakan Hak Melakukan Pemeriksaan Berkas Perkara (Inzage), Nomor 286/Pdt.G/2013/PN.Bks. Jo. No.

Halaman 32 dari 39 halaman, Pts.No.430/PDT/2015/PT.BDG.



76/Bdg/2014/PN.Bks., dibuat oleh Bebet Ubaedilah Affandi, SH. MH. Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, yang isinya pada pokoknya menerangkan bahwa pihak Pembanding tidak menggunakan haknya untuk melakukan pemeriksaan berkas perkara;

31). Putusan Sela, Nomor 286/Pdt.G/2013/PN.Bks., tanggal 14 April 2014;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 286/Pdt.G/2013/PN.Bks. diucapkan oleh Hakim Ketua dipersidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 3 November 2014 dengan dihadiri oleh Kuasa para Penggugat, dan pihak Tergugat II dan Tergugat V, tanpa hadirnya pihak Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II. Terhadap putusan tersebut pihak Penggugat menyatakan banding pada tanggal 17 November 2014. Oleh karena itu pengajuan permohonan banding tersebut masih dalam tenggang waktu dan tata cara yang dibenarkan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini pihak Pembanding semula pihak Penggugat menyatakan banding dengan alasan sebagai berikut : -----

Keberatan I.

1. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dalam mengadili dan memeriksa serta memutus perkara aquo telah melanggar Hukum Acara dan Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. Nomor 6 Tahun 1992 tentang Penyelesaian Perkara di Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri, tanggal 21 Oktober 1992 Nomor MA/Kumdil/156/X/K.1992, yang pada pokoknya menyatakan bahwa penyelesaian perkara perdata paling lama 6 (enam) bulan, akan tetapi perkara tersebut diselesaikan oleh Majelis Hakim tingkat pertama melebihi waktu tersebut.

Halaman 33 dari 39 halaman, Pts.No.430/PDT/2015/PT.BDG.



2. Bahwa Pembanding semula para Penggugat menolak dan keberatan terhadap sebagian pertimbangan hukum Judex Factie tingkat pertama karena tidak mempertimbangkan bukti-bukti serta keterangan saksi-saksi secara baik;
3. Bahwa Pembanding semula para Penggugat menolak pertimbangan Judex factie tingkat pertama pada halaman 52 alinea ketiga, karena meskipun bukti-bukti yang diajukan berupa fotocopy tetapi bukti-bukti tersebut didukung oleh bukti-bukti lainnya, sedang sebagian asli dari bukti-bukti tersebut berada dalam penguasaan Terbanding semula Tergugat;
4. Bahwa Pembanding menolak pertimbangan hukum Judex Factie tingkat pertama pada halaman 53, sebab Judex Factie tingkat pertama tidak tepat mengartikan saksi dari para Pembanding semula Penggugat sebagai saksi testimonium de auditu;
5. Bahwa Pembanding semula para Penggugat menolak pertimbangan hukum Judex Factie tingkat pertama mengenai wanprestasi, sebab tidak ada perbuatan wanprestasi yang ditelaah dilakukan oleh Pembanding semula para Penggugat terkait kewajibannya.
6. Bahwa Pembanding semula para Penggugat menolak pertimbangan hukum Judex Factie tingkat pertama pada halaman 62, sebab pertimbangan tersebut adalah pertimbangan yang keliru, sebab meskipun Pembanding semula para Penggugat mengalami hambatan dalam menyelesaikan kewajibannya namun Pembanding semula para Penggugat tetap beretiked baik membayar kewajibannya;
7. Bahwa pertimbangan-pertimbangan Judex factie tingkat pertama tidak membantu masyarakat pencari keadilan yang beretiked baik untuk menyelesaikan permasalahannya terkait hutang piutang.



Menimbang, bahwa Terbanding II dan Terbanding V semula Tergugat II dan Tergugat V mengajukan Kontra Memori Banding, sebagai berikut : -----

1. Bahwa Terbanding II dan Terbanding V menolak seluruh dalil-dalil keberatan para Pembanding semula para Penggugat didalam Memori Bandingnya;
2. Bahwa penanganan perkara tersebut lebih dari 6 bulan bukan karena sema-mata kelalaian Majelis Hakim tingkat pertama, tetapi terjadi disebabkan pihak para Pembanding yang sering tidak hadir dipersidangan, dengan alasan tidak siap dan sebagainya;
3. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama mengadili perkara memeriksa dan mengadili perkara aquo telah sesuai dengan rasa keadilan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tinggi membaca dan mempelajari Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 3 November 2014 Nomor 286/Pdt/G/2013/PN.Bks., beserta berkas perkaranya dan membaca serta mempelajari Memori Banding dan Kontra Memori Banding dalam perkara ini, maka Majelis Hakim Tinggi berpendapat sebagai berikut bahwa alasan para Pembanding semula para Penggugat yang menuntut agar putusan Judex Factie tingkat pertama dibatalkan karena penyelesaian perkaranya melebihi 6 (enam) bulan, sedang alasan banding selebihnya bersifat pengulangan terhadap hal-hal yang telah dipertimbangkan pada tingkat pertama. Selanjutnya Majelis Hakim Tinggi berpendapat, sebagai berikut : -----

- Dalam Eksepsi :
 - Bahwa pertimbangan hukum dan Sela Judex Factie tingkat pertama yang menolak eksepsi kewenangan/kompetensi absolut, tepat dan benar, dengan tambahan terhadap pertimbangan hukumnya sebagai berikut, bahwa gugatan para Penggugat/Pembanding pada pokoknya adalah tentang kepemilikan atas sebidang tanah, sehingga

Halaman 35 dari 39 halaman, Pts.No.430/PDT/2015/PT.BDG.



hal tersebut menjadi kewenangan peradilan umum atau Pengadilan Negeri.

➤ Bahwa demikian pula tentang pertimbangan hukum dan putusan terhadap eksepsi lainnya, telah dipertimbangkan secara tepat dan benar, yaitu : -----

- ✓ Bahwa Eksepsi bahwa para Penggugat/Pembanding telah kehilangan haknya untuk mengajukan gugatannya karena kadaluarsa. Karena telah masuk materi yang akan dipertimbangkan dalam pokok perkara, maka harus ditolak;
- ✓ Bahwa Eksepsi gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum tidak beralasan dan harus ditolak, sebab setelah dari Surat Gugatan para Penggugat/Pembanding dapat diketahui bahwa yang menjadi dasar gugatan para Penggugat/Pembanding adalah bahwa tanah yang dituntut oleh para Penggugat/Pembanding adalah tanah adalah tanah warisan dari orang tuanya bernama Masduki bin Gembor seluas 8.045 M2, terletak di Jalan Medan Satria, Kecamatan Bekasi, bersertifikat Nomor 8/Medan Satria, tanggal 25 Mei 1967, yang kini dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat II atau pihak lain;
- ✓ Bahwa demikian pula Eksepsi yang mengatakan gugatan para Penggugat/Pembanding obscur libe/kabur, harus ditolak sebab jika pelajari/disimak surat gugatan para Penggugat/Pembanding maka dapat diketahui bahwa apa yang dituntut pada petitumnya telah didukung oleh posita yang jelas.

- Dalam Pokok Perkara :

Halaman 36 dari 39 halaman, Pts.No.430/PDT/2015/PT.BDG.



- Bahwa jika disimak surat gugatan para Penggugat/Pembanding dapat diketahui bahwa para Penggugat/Pembanding mendalilkan bahwa pada tahun 1975 orang tua Tergugat I (almarhum Hasmawi bin H. Subuh mendatangi keluarga orang tua para Penggugat/Pembanding (dalam hal ini kakek para Penggugat/Pembanding) bernama Gembor bin Gemblong telah menyerahkan 4 (empat) buah Sertifikat Hak Milik kepada Tergugat I, dengan janji Tergugat I sanggup memberangkatkan (menaikan) haji keluarga Gembor, dengan syarat keluarga orang tua para Penggugat/Pembanding menyerahkan sertifikat-sertifikat tersebut kepada orang tua Tergugat I termasuk Sertifikat Nomor 8/Medan Satria atas nama Masuki bin Gembor, namun ternyata keluarga Gembor tidak pernah diberangkatkan haji. Bahwa dipersidangan ternyata para Penggugat/Pembanding tidak dapat membuktikan dalil gugatannya atau janji tersebut, dan dipersidangan para Penggugat juga tidak dapat membuktikan bahwa semasa hidupnya kakek Penggugat bernama Gembor bin Gemblong, maupun orang tua para Penggugat/Pembanding bernama Masuki bin Gembor menuntut perjanjian untuk diberangkatkan haji. Oleh karena tentang janji tersebut merupakan pokok permasalahan dalam perkara ini, dan para Penggugat/Pembanding tidak dapat membuktikan pokok permasalahan tersebut, sehingga petitum berikutnya tidak relevan untuk dipertimbangkan, karena itu gugatan para Penggugat/Pembanding harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Judex Facti tingkat pertama Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 286/Pdt.G/2013/PN.Bks., tanggal 3 November 2014, dapat

Halaman 37 dari 39 halaman, Pts.No.430/PDT/2015/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertahankan dan harus dikuatkan, dan Majelis Hakim Tinggi mengambil-alih pertimbangan Judex Factie tingkat pertama tersebut sebagai pertimbangannya sendiri didalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena ditingkat banding Majelis Hakim Tinggi menguatkan putusan Judex Factie tingkat pertama, maka berdasarkan ketentuan Pasal 181 HIR, para Pembanding semula para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding besarnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini.

Memperhatikan ketentuan dalam Pasal 1856 KUHPerdata, Pasal 163 HIR, serta ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan.

MENGADILI:

- Menerima permohonan Banding dari para Pembanding semula para Penggugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi, tanggal 3 November 2014 Nomor 286/Pdt.G/2013/PN.Bks. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum para Pembanding semula para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding diperhitungkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi pada hari Rabu, tanggal 11 November 2015 oleh kami John Piter, SH. MH. Hakim Tinggi sebagai Ketua Majelis dengan H. Lexsy Mamonto, SH. MH. dan Karel Tuppu, SH. MH. sebagai Hakim-Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 7 Oktober 2015 Nomor

Halaman 38 dari 39 halaman, Pts.No.430/PDT/2015/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

430/PEN/PDT/2015/PT.BDG. untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Banding, putusan tersebut dibacakan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut pada hari Rabu, tanggal 18 November 2015 dalam persidangan yang terbuka untuk umum, dengan didampingi oleh para Hakim Anggota-nya, dibantu oleh H. Maman Sasmita, SH. MH. sebagai Panitera Pengganti pada pengadilan tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara;

Hakim Anggota I,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

H. Lexsy Mamonto, SH. MH.

John Piter, SH. MH.

Hakim Anggota II,

Ttd

Karel Tuppu, SH. MH.

Panitera Pengganti,

Ttd

H. Maman Sasmita, SH. MH.

Perincian biaya perkara :

- | | |
|-----------------------------|------------------------|
| 1. Redaksi Putusan ----- | Rp. 5.000,- |
| 2. Meterai Putusan ----- | Rp. 6.000,- |
| 3. <u>Pemberkasan -----</u> | <u>Rp. 139.000,-</u> + |
| J u m l a h ----- | Rp. 150.000,- |