



**P U T U S A N**  
**Nomor 252/PDT/2020/PT.BDG.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ;**

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

**KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT Cq.**

**Direktorat Jenderal Sumber Daya Air**, beralamat di Gedung Ditjen Sumber Daya Air, Jalan Pattimura No. 20, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, DKI Jakarta - 12110, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Muhamamad Yusuf Gazali, S.H., dkk, Staf Sub Bagian Advokasi Hukum, Bagian Hukum dan Komunikasi Publik Setdijen Sumber Daya Air pada Kementerian Perkerjaan Umum dan Perumahan Rakyat "Direktorat Jenderal Sumber Daya Air", beralamat di Jalan Pattimura 20/7 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, bertindak sebagai Kuasa Hukum : Ir. Hari Suprayogi, M.Eng., selaku Direktur Jenderal Sumber Daya Air, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 01/SK/D/2019, tanggal 14 April 2019, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang dengan Nomor 234/SK/2019/PN Ckr, tertanggal 14 Juni 2019 ;  
Sebagai Pembanding, semula Tergugat I ;

**L a w a n :**

- 1. SUDIN MULIA DJOHAN**, bertindak untuk dan atas namanya sendiri yang beralamat di Jl. Gunung Sahari XI, Blok B-2, RT 006/RW 003, Kel. Gunung Sahari Utara, Kec. Sawah Besar, Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasakepada JOSEFINA AGATHA SYUKUR, S.H., M.H., dan BAYU ADITYA NUGROHO, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum dari Law Firm FIFI LETY INDRA & PARTNERS yang berkantor di Jln. Bendungan Hilir IV No. 15, Jakarta Pusat 10210, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Maret 2019 ;  
Sebagai Terbanding I, semula Penggugat ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **PERUSAHAAN UMUM (PERUM) JASA TIRTA II**, beralamat di Jl. Lurah Kawi No. 1 Jatiluhur, Purwakarta, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

- 1) **Bima Triputranto, SH.**, Manajer Hukum Sekretariat Perusahaan Perum Jasa Tirta II;
- 2) **Hayu Wintoro, S.H.**, *Special Expertise Tingkat II* Bidang Hukum Perum Jasa Tirta II;
- 3) **Hendry Irwanugroho, S.H.**, Asisten Manajer Bidang Bantuan Hukum Sekretariat Perusahaan Perum Jasa Tirta II;
- 4) **Gunawan Stevanus Panjaitan, SH.**, *Special Expertise Tingkat IV* Bidang Bantuan Hukum Sekretariat Perusahaan Perum Jasa Tirta II;
- 5) **Anton Sunaryo, SH.**, Staff Bidang Layanan Hukum, Sekretariat Perusahaan Perum Jasa Tirta II.
- 6) **Rizky Saputra, SH.**, Staff Bidang Layanan Hukum, Sekretariat Perusahaan Perum Jasa Tirta II.

Kesemuanya adalah para karyawan Perum Jasa Tirta II Jatiluhur – Purwakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKS-12/DIR /05/2019 tertanggal 30 Mei 2019 ;

Sebagai Terbanding II, semula Tergugat II ;

3. **PEMILIK RUMAH MAKAN KATINEUNG (Hj. LENIAWATI)**, beralamat di Kp. Cibitung RT. 004/ RW. 005, Desa Telaga Asih, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Ba'dia Fitri Yadi, S.H.**, dan **Eko Pratama Putra, S.H.**, para Advokat dari **Law Firm BFY & Associates** yang beralamat kantor di Rajeg Mas Pratama Blok D1 No. 24 Kelurahan Sukatani, Kecamatan Rajeg, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, baik bertindak sendiri-sendiri maupun bersama-sama berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Mei 2019 ;

Sebagai Terbanding III, semula Tergugat III ;

Dan

**KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI**, beralamat di Komplek Lippo Cikarang Jl. Daha Blok B-4 Lippo Cikarang, Kabupaten Bekasi - 17550 ;

halaman 2 dari 55 putusan Nomor 252/PDT/2020/PT.BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebagai Turut Terbanding, semula Turut Tergugat ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca, Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, Nomor 252/PDT/2020/PT BDG, tanggal 12 Mei 2020 tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo ;

Telah membaca, Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung tentang hari sidang perkara Nomor 252/PDT/2020/PT BDG, tanggal 12 Mei 2020 ;

Telah membaca Penunjukkan Panitera Pengganti Nomor 252/PDT/2020 /PT BDG, tanggal 12 Mei 2020 yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Tinggi Bandung ;

Telah membaca putusan perkara Pengadilan Negeri Cikarang, Nomor 103/Pdt.G/2019/PN Ckr, tanggal 16 Januari 2020, dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

## TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 April 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 29 April 2019 dalam Register Nomor 103/Pdt.G/2019/PN Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah PEMILIK SAH atas tanah sawah yang terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi - Provinsi Jawa Barat sebagaimana dimaksud dalam **Sertifikat Hak Milik No. 349** yang diterbitkan pada tanggal 16 Juni 1998, oleh TURUT TERGUGAT (Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Bekasi), dan **Gambar Situasi No. 8044/1997 tgl. 09-06-1997 dengan luas 9.885 m<sup>2</sup>** (sembilan ribu delapan ratus delapan puluh lima meter persegi).
2. Bahwa sebagaimana tampak dalam Gambar Situasi No. 8044/1997 tgl. 09-06-1997 yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 349 tersebut, maka untuk tanah dengan luas 9.885 m<sup>2</sup> (Sembilan Ribu Delapan Ratus Delapan Puluh Lima meter persegi) tersebut, terdiri dari 2 (dua) bidang tanah dan di antara kedua

halaman 3 dari 55 putusan Nomor 252/PDT/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bidang tanah tersebut dipisahkan oleh saluran air, sehingga apabila melihat Gambar Situasi No. 8044/1997 tersebut, maka luas tanah 9.885 m<sup>2</sup> (Sembilan Ribu Delapan Ratus Delapan Puluh Lima meter persegi) tersebut dirinci luasnya masing-masing, sebagai berikut :

- a. 1.920 m<sup>2</sup> (Seribu sembilan ratus dua puluh meter persegi)
- b. 7.965 m<sup>2</sup> (Tujuh ribu sembilan ratus enam puluh lima meter persegi) +  
**9.885 m<sup>2</sup> (Sembilan ribu delapan ratus delapan puluh lima meter persegi)**

3. Bahwa yang menjadi pemisah diantara kedua bidang tanah milik PENGGUGAT adalah merupakan suatu Saluran Air yang berupa **Kali Alam**, dan BUKAN merupakan Kali Buatan. Hal tersebut sesuai dengan keterangan yang diberikan oleh Kepala Desa Cibuntu, yang merupakan bagian dari Masyarakat asli setempat, dan memang diakui kondisi adanya Kali Alam tersebut. **(Bukti : Surat Pernyataan Kepala Desa Cibuntu);**

4. Bahwa batas-batas tanah berdasarkan Gambar Situasi Nomor 8044/1997 yang terdapat di dalam Sertifikat Hak Milik No. 349 tersebut, ditandai dengan patok besi I s/d XXI yang berdiri di atas batas-batas.

Adapun batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Milik Adat (AKIN)
- Sebelah Timur : Milik Adat (GUNAWAN)
- Sebelah Selatan : Tanah Negara
- Sebelah Barat : Milik Adat (Sawah).

5. Bahwa sejak PENGGUGAT mempunyai Tanah tersebut pada tahun 1998 sampai saat ini, ternyata telah terdapat perubahan batas-batas, di mana sesuai PETA BIDANG TANAH yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT dan ditandatangani oleh Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan, pada tanggal **30 Juni 2016**, maka batas-batas Tanah *a quo* secara keseluruhan adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : PT. Argo
- Sebelah Timur : Pabrik Es
- Sebelah Selatan : Tanah Pengairan
- Sebelah Barat : Jalan Desa

Sedangkan apabila mengacu pada kondisi riil saat ini, dimana untuk tanah Penggugat dengan luas 9.885 m<sup>2</sup>(sembilan Ribu Delapan Ratus Delapan Puluh

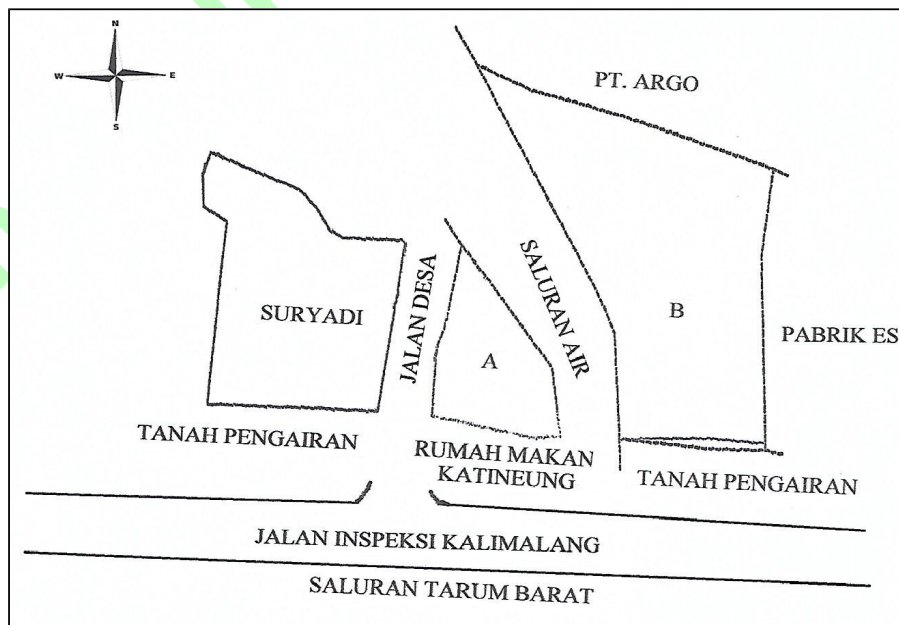


# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lima meter persegi) tersebut, yang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah, maka masing-masing batasnya dapat dirinci sebagaimana gambar berikut:

## PETA BIDANG TANAH



Keterangan Gambar :

- A. Tanah Penggugat dengan Luas 1.920 m<sup>2</sup> (Seribu sembilan ratus dua puluh meter persegi)
- B. Tanah Penggugat dengan Luas 7.965 m<sup>2</sup> (Tujuh ribu sembilan ratus enam puluh lima meter persegi)
- 6. Bahwa pada saat memiliki tanah tersebut pada tahun 1998, karena PENGGUGAT belum mempunyai rencana untuk membangun, maka Tanah tersebut disewakan kepada Petani lokal untuk ditanami padi dan uang sewa dibayar dengan cara membagi hasil. Selama ini hasil yang diberikan kepada PENGGUGAT oleh Petani dimaksud adalah secara sukarela dan PENGGUGAT tidak menentukan kapan waktu dan jumlahnya, sebab yang terpenting bagi PENGGUGAT adalah bahwa Tanah tersebut diusahakan.
- 7. Bahwa pada sekitar bulan Mei tahun 2012, PENGGUGAT bermaksud membangun usaha rumah makan di atas Tanah tersebut dan karenanya PENGGUGAT datang ke lokasi Tanah. PENGGUGAT melihat ternyata Tanah Negara yang kemudian diketahui dikelola oleh TERGUGAT II (setempat dikenal





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Pengairan), yang letaknya berbatasan langsung dengan Tanah PENGGUGAT di lokasi dengan luas 1.920 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus dua puluh meter persegi), telah disewakan oleh TERGUGAT II kepada H. MAMAT dan dilanjutkan oleh anaknya yang bernama H. OTONG RUHIYAT bersama dengan Isterinya pada saat itu yang bernama Hj. LENIAWATI atau TERGUGAT III.

Yang membuat PENGGUGAT sangat terkejut adalah karena ternyata **sebagian tanah milik PENGGUGAT yang saat itu diperkirakan berukuran ± 17m X 57m (BERDASARKAN GAMBAR SITUASI PEMANFAATAN LAHAN PJT II DISEKITAR SALURAN TARUM BARAT yang dibuat oleh TERGUGAT II berdasarkan Permohonan dari H. Otong Ruhiyat pada Juli 2012)**, juga telah ditempati/dikuasai /dimanfaatkan secara tanpa hak dan melawan hukum serta dijadikan tempat usaha Rumah Makan Katineung oleh H. MAMAT dan dilanjutkan oleh anaknya yang bernama H. OTONG RUHIYAT bersama dengan Isterinya pada saat itu yang bernama Hj. LENIAWATI (TERGUGAT III). Bahkan di atas tanah PENGGUGAT yang ditempati/dikuasai /dimanfaatkan tersebut, TERGUGAT III telah mendirikan bangunan permanen.

8. Bahwa setelah PENGGUGAT menemukan bahwa tanah miliknya telah ditempati/dikuasai/dimanfaatkan oleh TERGUGAT III, maka selanjutnya PENGGUGAT telah menegur TERGUGAT III melalui H. MAMAT dan/atau H. OTONG RUHIYAT dan/atau Hj. LENIAWATI (TERGUGAT III) dan di saat yang sama H. MAMAT telah meminta maaf dan mengakui kesalahan karena telah menggunakan tanah milik PENGGUGAT tanpa izin serta berjanji akan mengembalikan tanah tersebut kepada PENGGUGAT secepatnya.
9. Bahwa pada tanggal 16 Juli 2012, PENGGUGAT kembali mendatangi Rumah Makan Katineung atau tempat usaha TERGUGAT III guna memastikan janji H. MAMAT. Namun ternyata, TERGUGAT III tidak mau mengosongkan/keluar dari lokasi Tanah milik PENGGUGAT dengan alasan bahwa tanah milik PENGGUGAT yang berukuran 17m X 57m telah disewa oleh TERGUGAT III dari TERGUGAT II melalui Bapak MUHLIS HERDIWAN yang saat itu menjabat sebagai Kepala Seksi Saluran Tarum Barat DPA I pada TERGUGAT II. Pada saat itu, TERGUGAT III menunjukkan foto copy Surat Sewa Tanah (Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan Sementara (SPPLS) TERGUGAT III dari TERGUGAT II kepada PENGGUGAT.
10. Bahwa untuk menyikapi pernyataan TERGUGAT III yang mengaku telah menyewa dari TERGUGAT II, padahal tanah tersebut adalah jelas milik PENGGUGAT, maka pada tanggal 18 Juli 2012 PENGGUGAT mendatangi kantor

halaman 6 dari 55 putusan Nomor 252/PDT/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT II (Divisi Perum Jasa Tirta II) dan bertemu dengan **Bapak HADI** selaku **KABAG ADMINISTRASI DPA Perum Jasa Tirta II** pada **TERGUGAT II**.

Berdasarkan arsip yang ada pada Divisi Perum Jasa Tirta II (TERGUGAT II), diketahui pada saat itu bahwa Tanah Negara (**diluar dari tanah milik PENGUGAT ± 17m x 57m**), yang dikelola oleh TERGUGAT II masih **dalam keadaan kosong dan tidak ada sewa menyewa kepada siapapun**.

**Bapak HADI** mengatakan akan membantu **PENGUGAT** terkait dengan tanah yang dikuasai oleh TERGUGAT III, dikarenakan tanah tersebut adalah **BENAR MILIK PENGUGAT**.

11. Bahwa pada tanggal 1 Agustus 2012, TERGUGAT II mengadakan pertemuan dengan PENGUGAT untuk memastikan status tanah milik PENGUGAT yang berukuran ± 17m x 57m (**Bukti: Risalah Rapat**).

Dalam pertemuan tersebut, PENGUGAT mengatakan bahwa tanah berukuran ± 17m x 57m bukanlah Tanah Negara yang dikelola oleh TERGUGAT II, melainkan tanah PENGUGAT sesuai dengan **SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) No. 349/Cibuntuyang tertulis atas nama PENGUGAT Jo. Gambar Situasi No. 8044/1997 tertanggal 9 Juni 1997 yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT**. Setelah melihat Sertifikat Hak Milik No. 349/Cibuntu milik PENGUGAT, TERGUGAT II berjanji akan menyampaikan kepada TURUT TERGUGAT agar dilakukan pengukuran ulang pada tanggal 8 Agustus 2012 atas Tanah Negara dan Tanah PENGUGAT.

12. Bahwa menurut penjelasan dari TERGUGAT II, Tanah yang menjadi aset sewa kelola TERGUGAT II merupakan Tanah Negara, yang diserahkan kelolakan dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT II.

Namun yang menjadi masalah adalah adanya sebagian bidang tanah milik PENGUGAT yang ikut disewakelolakan oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT III. Dan untuk membuktikan bahwa ada tidaknya sebagian bidang tanah milik PENGUGAT yang masuk ke tanah kelola TERGUGAT II, telah disepakati untuk dilakukan Pengukuran Ulang terhadap Tanah PENGUGAT dan Tanah Sewa Kelola TERGUGAT II (yang disebut sebagai Tanah Negara) pada tanggal 8 Agustus 2012.

13. Bahwa pada tanggal 8 Agustus 2012, sesuai janji antara PENGUGAT dan TERGUGAT II untuk mengadakan pengukuran ulang, PENGUGAT hadir dan dari pihak TERGUGAT II juga hadir sekitar 10 orang. Namun karena dari pihak Pusat tidak hadir dengan alasan ada kesibukan, mereka membatalkan

halaman 7 dari 55 putusan Nomor 252/PDT/2020/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengukuran ulang dan mengatakan mereka tetap memakai ukuran dari Seksi yang sudah ada.

PADAHAL, pada saat itu telah hadir juga pihak TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT untuk melakukan Pengukuran Ulang terhadap Tanah milik PENGGUGAT dan Tanah Negara sesuai dengan kesepakatan terdahulu. Sejak saat itu, Bapak HADI yang tadinya mendukung PENGGUGAT, justru mendukung TERGUGAT III dan selalu berusaha menghindari PENGGUGAT.

Dan anehnya lagi, karena sampai dengan diajukan nya Gugatan ini, baik TERGUGAT II maupun perwakilannya tidak pernah menunjukkan bukti-bukti yang menguatkan bahwa tanah dengan luas  $\pm 17m \times 57m$  adalah Tanah Negara yang diserahkan kelolakan kepada TERGUGAT II.

Dalam persidangan sebelumnya terkait gugatan Penggugat Nomor: **233/PDT.G/2018/PN.BKS**, dimana kemudian diputuskan Gugatan Tidak Dapat Diterima karena TERGUGAT I dalam perkara *aquo* tidak ditarik sebagai pihak, Pihak TERGUGAT II juga tidak pernah menunjukkan buktinya terkait kepemilikannya di atas tanah milik PENGGUGAT tersebut.

14. Bahwa selanjutnya pada tanggal 25 September 2012, diadakan kembali pertemuan antara PENGGUGAT, TERGUGAT II dan TERGUGAT III. Dalam rapat tersebut, PENGGUGAT membuktikan kalau tanah berukuran  $\pm 17m \times 57m$  adalah milik PENGGUGAT dan lagi-lagi PENGGUGAT meminta dan memohon kepada TERGUGAT II untuk memberikan bukti tertulis dan/atau bukti-bukti lainnya yang sah secara hukum bahwa tanah tersebut adalah Tanah Negara yang dikuasai dan dikelola oleh TERGUGAT II, sehingga TERGUGAT II berhak untuk menyewakan tanah tersebut kepada TERGUGAT III.

NAMUN TERGUGAT II tidak pernah memberikannya dan justru semakin menunjukkan sikap TERGUGAT II yang selalu memihak kepada TERGUGAT III.

Padahal seharusnya secara hukum, seseorang yang mendalilkan mempunyai hak atas suatu benda, wajib membuktikan dalilnya, hal mana sesuai dengan Pasal 1865 KUHPerdara, yang menyebutkan :

*"Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut"*

15. Bahwa sebulan kemudian, PENGGUGAT menerima Risalah Rapat hasil pertemuan tanggal 25 September 2012, tetapi isinya tidak sesuai dengan

halaman 8 dari 55 putusan Nomor 252/PDT/2020/PT.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembahasan pada waktu itu, sehingga pada tanggal 31 Oktober 2012, PENGUGAT membalas dengan Surat Keberatan tentang isi Risalah.

16. Bahwa setelah lama tidak mendapat balasan atas keberatan Risalah Rapat tersebut, PENGUGAT kembali datang ke DIVISI PJT II dan bertemu dengan **Ibu Imas** selaku Kasubag Keuangan PJT II.

Dalam pertemuan tersebut, Ibu Imas mengatakan bahwa sudah ada keputusan kalau semua Tanah Negara yang berada didepan Tanah PENGUGAT akan disewakan dan karenanya Tanah PENGUGAT tidak mendapat akses jalan. Beberapa hari kemudian, PENGUGAT mendatangi Ibu Imas dan mengatakan bahwa kalau Tanah milik PENGUGAT tidak diberikan akses jalan, maka PENGUGAT akan melaporkan PJT II kepada pihak berwajib.

17. Bahwa beberapa minggu kemudian, PENGUGAT dipanggil dan bertemu dengan pihak PJT II (TERGUGAT II). Dalam pertemuan tersebut disepakati bahwa PENGUGAT akan diberikan akses jalan dan sisa Tanah akan disewakan ke TERGUGAT III, sesuai Risalah Rapat Internal PJT II.

18. Bahwa pada awal tahun 2013, untuk menghindari perbuatan TERGUGAT II dan TERGUGAT III **mengambil lebih banyak lagi Tanah PENGUGAT**, maka PENGUGAT berusaha memagar Tanah yang berbatasan dengan Tanah PENGUGAT yang telah diambil oleh TERGUGAT II dengan pagar permanen dan pintu seng.

Namun pada tanggal 30 Oktober 2013, pintu seng tersebut dirusak oleh karyawan dari TERGUGAT III dan kemudian TERGUGAT III mendirikan bangunan dapur permanen di atas Tanah tersebut.

Untuk itu, PENGUGAT kemudian melaporkan perbuatan TERGUGAT III ke Polsek Cikarang Barat dengan sangkaan adanya dugaan tindak pidana Pengrusakan atas barang milik PENGUGAT. **Hal ini dilakukan oleh PENGUGAT semata-mata hanya agar tanah milik PENGUGAT tidak ada lagi yang dikuasai oleh TERGUGAT III ataupun pihak lainnya.**

19. Bahwa selanjutnya, pada tanggal 11 November 2013, **Bapak NASRUN SITUMEANG, S.T. yang menurut pengakuannya diperintah oleh Bapak MUHLIS HERDIAMAN (selaku Kepala Seksi STB DPA I – PJT II pada TERGUGAT II)**, mendatangi dan bertemu PENGUGAT dengan tujuan agar PENGUGAT memberikan ijin kepada TERGUGAT III untuk menggunakan tanah PENGUGAT dan mendirikan bangunan permanen diatas tanah dimaksud.

Selain itu juga, Bapak NASRUN SITUMEANG menyampaikan kepada PENGUGAT bahwa ternyata sebenarnya Bapak MUHLIS HERDIAMAN telah

halaman 9 dari 55 putusan Nomor 252/PDT/2020/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lama mengetahui keberadaan Rumah Makan Katineung dilokasi tanah tersebut  
(Bukti: Video Pertemuan PENGUGAT dengan Bpk NASRUN).

20. Bahwa menyikapi keadaan sebagaimana diatas, akhirnya PENGUGAT melalui Kuasa Hukumnya dari **LAW FIRM FIFI LETY INDRA & PARTNERS** menyampaikan beberapa surat kepada :

- TERGUGAT III yaitu:

- Somasi Pertama No. ref : 031/S012/FLI/L/R100314 tertanggal 10 Maret 2014,
- Somasi Kedua/Terakhir No. ref : 031/S012/FLI/ L/R100314 tertanggal 24 Maret 2014
- Tanggapan atas tanggapan dari kuasa hukum TERGUGAT III cq.Hj. LENIAWATI, No. ref : 063/S012/FLI/L/R280414 tertanggal 28 April 2014, sebagaimana juga telah ditembuskan oleh PENGUGAT kepada Dirut PJT II (TERGUGAT II) dan Kapolres Cikarang.

- TERGUGAT II yaitu Surat tertanggal 7 Mei 2015 serta mendatangi langsung dan mengadakan pertemuan dengan TERGUGAT II.

21. Bahwa walaupun PENGUGAT telah menempuh cara-cara kekeluargaan, dengan harapan permasalahan ini dapat diselesaikan secara damai, bahkan sampai dengan memberikan somasi kepada TERGUGAT III serta melakukan pertemuan langsung dengan TERGUGAT II, namun tetap saja TERGUGAT III tidak mengindahkan dan mengosongkan tanah milik PENGUGAT dengan dalih telah menyewa dari TERGUGAT II, dan setali tiga uang dengan TERGUGAT III, TERGUGAT II pun juga tidak memberikan tanggapan yang baik kepada PENGUGAT.

Untuk itu, guna mendapatkan hak-hak PENGUGAT serta mendapatkan kejelasan apakah memang benar ada perjanjian Sewa Menyewa antara TERGUGAT II dan TERGUGAT III, maka pada tanggal 11 Juni 2014, PENGUGAT melaporkan H. OTONG RUHIYAT bersama TERGUGAT III dan/atau pihak-pihak lainnya yang terkait ke Kepolisian Resor Cikarang Kabupaten Bekasi sebagaimana dalam **Laporan Polisi Nomor : LP/730/K/VI/2014/SPK/Resta Bekasi** dan hingga saat ini kasus tersebut belum selesai.

Laporan tersebut dibuat oleh PENGUGAT sebab perbuatan TERGUGAT III yang menempati/menguasai/memanfaatkan tanpa hak dan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang dilarang, hal mana berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang No. 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin

halaman 10 dari 55 putusan Nomor 252/PDT/2020/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang Berhak atau Kuasanya, menyatakan : "***Dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah***"

22. Bahwa pada tanggal 20 April 2016, PENGGUGAT mengajukan permohonan Pengukuran Ulang dan Pemetaan Kadastral terhadap Sertifikat Hak Milik No. 349 kepada TURUT TERGUGAT, guna mengetahui luas tanah yang sebenarnya telah dikuasai oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III, sebab PENGGUGAT bermaksud untuk mengajukan permohonan Izin lokasi atas Tanah tersebut sesuai dengan Pertimbangan Teknis Pertanahan yang telah diterima PENGGUGAT pada tahun 2014.

Pada tanggal 30 Juni 2016 TURUT TERGUGAT mengeluarkan surat PETA BIDANG TANAH Nomor 1591/2016, **dimana didalamnya TURUT TERGUGAT juga menyatakan** bahwa "***fisik tanah PENGGUGAT yang dikuasai oleh pihak lain seluas 307 m<sup>2</sup>***".

Pihak lain dimaksud tiada lain adalah TERGUGAT III yang menurut pengakuannya menguasai karena ada perjanjian sewa menyewa dengan TERGUGAT II, dan TERGUGAT II mengkalim mendapatkan Tanah tersebut dari TERGUGAT I sebagai Tanah Negara.

23. Bahwa PENGGUGAT juga merasa seakan-akan dipermainkan oleh TERGUGAT II, karena pada saat pertemuan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II yang pernah dilakukan (baik secara formal maupun informal), TERGUGAT II terlihat tidak memiliki keyakinan kuat atas kepemilikan Tanah yang menjadi Objek Perkara *a quo*, hal tersebut terlihat dengan tidak pernah dilibatkannya TERGUGAT I dalam pertemuan-pertemuan yang dilakukan oleh TERGUGAT II dan PENGGUGAT.

Sementara, Tanah yang diklaim oleh TERGUGAT II sebagai Tanah Negara, merupakan Tanah Sewa Kelola yang diserahkan oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT III, dan dalam proses pembebasan Tanah Negara tersebut, sesungguhnya dilakukan oleh TERGUGAT I, DAN **BUKAN** OLEH TERGUGAT II. Oleh karena itu, apabila TERGUGAT II memang beritikad baik untuk mengetahui secara pasti besaran luas Tanah yang menjadi milik Negara dan milik PENGGUGAT, seharusnya TERGUGAT II juga melaporkan kepada TERGUGAT I sebagai Pemegang Hak atas Tanah semula yang diserahkan kepada TERGUGAT II.

Selain itu, yang menjadi keheranan PENGGUGAT adalah seakan-akan TERGUGAT I dan TERGUGAT II juga tidak melakukan pengawasan terhadap Tanah Negara yang telah disewakelola kepada TERGUGAT III.

halaman 11 dari 55 putusan Nomor 252/PDT/2020/PT.BDG

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal mana juga tampak ketika Tahap Pemeriksaan Setempat (PS) terkait gugatan Penggugat sebelumnya Nomor **233/PDT.G/2018/PN.BKS**, dimana TERGUGAT II juga tiba-tiba menunjukkan tanah yang jelas-jelas masuk dalam Sertifikat milik PENGGUGAT sebagai milik TERGUGAT II, juga dengan luas yang dibuatnya sendiri dan bahkan diberi tanda sendiri.

**Padahal**, ketika Tahap Pemeriksaan Setempat (PS) tanggal 1 November 2018 tersebut, pihak TERGUGAT II sendiri sesungguhnya juga tidak memahami luas tanah yang dikelolanya, sehingga kemudian TERGUGAT II sendiri mengatakan kalau Saluran Air/Kali yang membelah kedua tanah PENGGUGAT itu sebenarnya terletak disebelah Barat tanah TERGUGAT II, tapi kemudian dipindahkan oleh TERGUGAT II ke sebelah Timur tanah TERGUGAT II.

Tetapi kemudian pernyataannya tersebut BERUBAH, setelah PENGGUGAT bisa menunjukkan bukti surat pernyataan Kepala Desa setempat kalau kali tersebut adalah Kali Alam dan bukan Kali Buatan TERGUGAT II dan TIDAK PERNAH DIPINDAHKAN.

24. Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, maka perbuatan TERGUGAT III yang menempati/menguasai/memanfaatkan tanah PENGGUGAT seluas 307 m<sup>2</sup> (sesuai PETA BIDANG TANAH Nomor 1591/2016, yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT) atas dasar sewa menyewa dengan TERGUGAT II yang juga tidak mempunyai hak dan tidak memiliki izin dari PENGGUGAT, adalah suatu **Perbuatan Melawan Hukum** sesuai ketentuan **Pasal 1365** KUHPerdara yang menyatakan :

*"tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut".*

25. Bahwa dari rumusan Pasal 1365 KUHPerdara di atas, maka suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- adanya suatu perbuatanyang bersifat bertentangan dengan hukum pada umumnya;
- adanya kerugian yang timbul;
- adanya kesalahan, baik berupa kesengajaan maupun kealpaan (kelalaian);
- adanya hubungan kausal atau sebab akibat antara kerugian yang timbul dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan;

Dimana jika dihubungkan dengan perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II serta TERGUGAT III, maka tampak jelas bahwa perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT

halaman 12 dari 55 putusan Nomor 252/PDT/2020/PT.BDG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II serta TERGUGAT III telah memenuhi semua unsur tersebut, dengan uraian sebagai berikut:

Ad.a Perbuatan TERGUGAT II dan TERGUGAT III merupakan suatu perbuatan yang bersifat bertentangan dengan hukum pada umumnya, SEBAB TERGUGAT II TELAH MENYEWAKAN TANAH MILIK PENGGUGAT seluas 307 m<sup>2</sup> kepada TERGUGAT III, padahal TERGUGAT II BUKAN PEMILIK SAH atas Tanah tersebut serta tidak mempunyai satupun bukti yang menunjukkan bahwa TERGUGAT II adalah pemilik Tanah tersebut, sedangkan PENGGUGAT MEMILIKI BUKTI SAH berupa **Sertifikat Hak Milik No. 349** yang diterbitkan pada tanggal 16 Juni 1998, dimana Tanah seluas **307m<sup>2</sup>** tersebut merupakan bagian Tanah milik PENGGUGAT (Sesuai dengan Surat yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT).

Begitu pula perbuatan TERGUGAT III yang tetap melakukan sewa atas Tanah dari TERGUGAT II, tanpa melakukan pengecekan atas bukti kepemilikan Tanah TERGUGAT II, padahal PENGGUGAT sudah memberitahukan dan menunjukkan BUKTI SAH kepemilikan Tanah PENGGUGAT kepada TERGUGAT III.

Ad.b. Adanya kerugian yang timbul di mana akibat perbuatan TERGUGAT II dan TERGUGAT III, maka **PENGGUGAT mengalami kerugian** sebagai PEMILIK SAH ATAS SEBAGIAN TANAH YANG DIKUASAI TERGUGAT III, dikarenakan tidak dapat menggunakan dan mengusahakan Tanah tersebut serta kerugian lainnya yaitu adanya waktu, tenaga dan biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh PENGGUGAT untuk memperjuangkan hak atas Tanah tersebut..

Ad.c. Perbuatan TERGUGAT II dan TERGUGAT III merupakan suatu kesalahan dan kesengajaan, sebab melakukan perjanjian sewa menyewa atas Tanah yang jelas-jelas adalah Tanah milik PENGGUGAT tanpa ijin tertulis dari PENGGUGAT.

Selain itu, TERGUGAT I juga telah melakukan suatu kelalaian dengan tidak melakukan pengecekan/pengawasan terhadap Tanah yang oleh Negara diamanatkan kepada TERGUGAT I untuk dijaga dan dimanfaatkan sebaik-baiknya, hingga akhirnya terjadi kesalahan dalam pengelolaan terhadap Tanah tersebut. Kesalahan yang dimaksud adalah kesalahan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT II bersama TERGUGAT III, yaitu melakukan sewa menyewa termasuk diatas tanah yang bukan merupakan Haknya.

halaman 13 dari 55 putusan Nomor 252/PDT/2020/PT.BDG

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ad.d. Adanya hubungan kausal antara Kerugian yang dialami PENGUGAT dengan kesalahan AKIBAT perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TERGUGAT III terhadap Tanah milik PENGUGAT.

26. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka telah nyata perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TERGUGAT III yang telah melakukan hubungan hukum sewa menyewa DIATAS TANAH MILIK PENGUGAT, adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum yang menyebabkan PENGUGAT menjadi rugi dikarenakan tidak dapat menikmati hasil dari Tanah yang secara SAH dimilikinya sendiri serta adanya waktu, tenaga dan biaya yang harus dikeluarkan oleh PENGUGAT untuk memperjuangkan haknya atas Tanah tersebut yang telah berjalan sekitar  $\pm$  6 Tahun sampai diajukannya gugatan ini. Oleh karena itu PENGUGAT dirugikan atas perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TERGUGAT III sejumlah Rp.700.000.000,- (Tujuh RatusJuta Rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

**A. Kerugian Materiil Rp. 200.000.000,-**

Keuntungan yang tidak dapat PENGUGAT, Rp. 50.000.000,-

dikarenakan tanah PENGUGAT dikuasai oleh TERGUGAT II bersama dengan

TERGUGAT III

Biaya yang harus dikeluarkan oleh Rp. 150.000.000,-

PENGUGAT untuk memperjuangkan

haknya , dengan rincian:

- biaya pendaftaran Rp. 5.500.000,-  
gugatan dan
- transportasi
- biaya permohonan Rp. 1.088.500,-  
pengukuran Ulang
- biaya Map dan Foto Rp. 11.500,-  
Copy pengukuran ulang
- biaya transportasi dan Rp.133.400.000,-  
akomodasi
- Pemagaran yang Rp. 10.000.000,-  
kemudian dirusak oleh

TERGUGAT III

**B. Kerugian Immateriil Rp.500.000.000,-**

Waktu dan tenaga yang telah dikeluarkan oleh

PENGUGAT untuk memperjuangkan haknya

---

**Total keseluruhan : Rp.700.000.000,-**



Dengan demikian TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TERGUGAT III harus membayar kerugian tersebut secara tanggung renteng.

27. Bahwa selain melakukan pembayaran ganti rugi, adalah wajar bila PENGUGAT juga memohon agar Majelis Hakim berkenan memerintahkan TERGUGAT II atau TERGUGAT III atau siapapun yang mengaku mendapatkan hak dari TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III atau dari pihak manapun untuk melakukan pengosongan atas Tanah milik PENGUGAT, hal mana telah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 357 K.Sip./1960, yang kaidah hukumnya menyatakan :

***“Seorang penghuni rumah yang berkala menempati rumah itu atas perintah orang lain, yang katanya menyewa rumah itu dari pemiliknya dapat dituntut pengusirannya, tanpa menghiraukan hal sewa-menyewa rumah itu oleh karena tuntutan pengusiran itu berdasar atas dalil, bahwa si penghuni itu menempati rumah itu tanpa hak.***

Serta memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT untuk tidak boleh mengeluarkan Sertifikat baru atas nama TERGUGAT I atau TERGUGAT II atas tanah PENGUGAT seluas **307m<sup>2</sup>** tersebut.

28. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan otentik, maka berdasarkan Pasal 180 HIR, mohon agar putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun dilakukan upaya hukum perlawanan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).

29. Bahwa selain itu, adalah sangat wajar apabila PENGUGAT juga memohon untuk membebaskan adanya uang paksa (*dwangsom*) yang harus dibayar TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II dan/atau TERGUGAT III, apabila lalai atau tidak mau secara sukarela menjalankan putusan ini apabila telah berkekuatan hukum tetap, yaitu sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, maka bersama ini perkenankanlah **PENGUGAT** mengajukan permohonan (*petitum*) agar kiranya Pengadilan Negeri Cikarang Kelas IIcq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

**PRIMAIR :**

1. Mengabulkan gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum**;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III atau siapapun yang mengaku mendapatkan hak dari TERGUGAT I, TERGUGAT II dan/atau TERGUGAT III untuk segera mengembalikan Tanah milik PENGGUGAT dengan luas **307m<sup>2</sup>** tersebut kepada PENGGUGAT dengan keadaan kosong.
4. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk membayar secara tanggung renteng kerugian PENGGUGAT atas dasar Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III sebesar Rp. 700.000.000 (Tujuh Ratus Juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

### A. Kerugian Materiil

**Rp. 200.000.000,-**

Keuntungan yang tidak dapat PENGGUGAT, **Rp. 50.000.000,-**

dikarenakan tanah PENGGUGAT dikuasai

oleh TERGUGAT II bersama dengan

TERGUGAT III

Biaya yang harus dikeluarkan oleh **Rp. 150.000.000,-**

PENGGUGAT untuk memperjuangkan

haknyanya, dengan rincian:

- biaya pendaftaran **Rp. 5.500.000,-**  
gugatan dan

transportasi

- biaya permohonan **Rp. 1.088.500,-**

pengukuran Ulang

- biaya Map dan Foto **Rp. 11.500,-**

Copy pengukuran ulang

- biaya transportasi dan **Rp. 133.400.000,-**

akomodasi

- Pemagaran yang **Rp. 10.000.000,-**

kemudian dirusak oleh

TERGUGAT III

### B. Kerugian Immateriil

**Rp. 500.000.000,-**

Waktu dan tenaga yang telah dikeluarkan oleh

PENGGUGAT untuk memperjuangkan haknya

+

**Total keseluruhan**

:

**Rp. 700.000.000,-**

**(Tujuh Ratus Juta Rupiah)**

5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum perlawanan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
6. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) yaitu sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta

halaman 16 dari 55 putusan Nomor 252/PDT/2020/PT.BDG

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 16



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) per hari apabila lalai atau tidak mau secara sukarela menjalankan putusan ini;

7. Menyatakan TURUT TERGUGAT patuh dan tunduk pada Putusan.
8. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

## **SUBSIDAIR :**

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

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan jawaban terhadap gugatan itu yang pada pokoknya sebagai berikut:

### **I. DALAM EKSEPSI**

Bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi sebagai berikut:

#### **A. Eksepsi Kompetensi Absolut**

Bahwa Penggugat dalam gugatannya posita nomor 25 dan petitum nomor 2 mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum. Tergugat I merupakan Badan Pemerintahan yaitu unsur yang melaksanakan fungsi pemerintahan di bidang infrastruktur sumber daya air. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatigedaad Overheidsdaad*) merupakan tindakan Pemerintahan sehingga menjadi kewenangan peradilan Tata Usaha Negara berdasarkan Undang-undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Berdasarkan Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatigedaad Overheidsdaad*) yang menyatakan bahwa "*Perkara Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatigedaad Overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili*".

Dengan demikian berdasarkan Eksepsi Kompetensi Absolut diatas mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* dapat menolak gugatan *a quo* dan memutus putusan sela.

#### **B. Eksepsi Kompetensi Relatif**

##### **1. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur libel*)**

Bahwa penggugat dalam gugatannya mengakui telah mendapatkan penyangkalan dalam hal penentuan batas-batas/luasan serta kepastian

halaman 17 dari 55 putusan Nomor 252/PDT/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan atas objek gugatan, sehingga menyebabkan gugatan *aquo* menjadi kabur karena tidak diperoleh kepastian atas objek sengketa. hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 9 Juli 1973 Nomor 81K/Sip / 1971 dalam perkara Tanao alias Duanna Nuddin lawan Mustafa yang menyatakan karena setelah diadakan pemeriksaan setempat oleh pengadilan negeri atas perintah Mahkamah Agung tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Gugatan Penggugat dalam posita angka 4 dan angka 5 memiliki perbedaan mengenai batas-batas tanah yang dimiliki Penggugat, kemudian Gugatan Penggugat dalam posita angka 6 mendalilkan sebagian tanah milik Penggugat diperkirakan berukuran 17x57 m<sup>2</sup> telah ditempati/dikuasai /dimanfaatkan Tergugat III. Namun dalam posita angka 22 Penggugat mendalilkan mengajukan permohonan pengukuran ulang dan pemetaan kadastral terhadap SHM No. 349 kepada Turut Tergugat guna mengetahui luas tanah yang sebenarnya dikuasai oleh Tergugat II dan Tergugat III, selanjutnya pada tanggal 30 Juni 2016 Turut Tergugat mengeluarkan peta bidang tanah Nomor 1591/2016 dan menyatakan bahwa fisik tanah Penggugat yang dikuasai oleh pihak lain seluas 307 m<sup>2</sup>. Berdasarkan dalil-dalil tersebut perlu diteli lebih mendalam mengenai luas tanah yang menjadi obyek sengketa. Berdasarkan hal tersebut membuat gugatan menjadi tidak jelas/kabur sehingga perlu diteliti kembali mengenai obyek sengketa.

## 2. Eksepsi *Error in objecto*

Obyek sengketa gugatan ini mengenai kepemilikan tanah sehingga sudah seharusnya dan sepatutnya luas, batas-batas harus jelas agar tidak membuat putusan yang salah terhadap obyek sengketa. Karena terdapat perbedaan dalam posita angka 4 dan angka 5 mengenai batas-batas tanah yang dimiliki Penggugat dan ukuran luas tanah yang didalilkan Penggugat dikuasai oleh pihak lain.

Berdasarkan seluruh uraian eksepsi relatif diatas mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara a quo dapat memutus gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkeverklaard/ NO*).

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua dalil yang dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara.

halaman 18 dari 55 putusan Nomor 252/PDT/2020/PT.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang dinyatakan secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.
3. Bahwa Pemerintah Republik Indonesia melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (dh. Departemen Pekerjaan Umum) berdasarkan Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 39/KPTS/1994 tentang Penetapan Jumlah dan Jenis Barang Inventaris Kekayaan / Milik Negara Yang Dikelola Oleh Perusahaan Umum (Perum) Otorita Jatiluhur jo. Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 375/KPTS/1993 tentang Pedoman Adminitrasi Barang Kekayaan/Milik Negara Yang Dikelola Oleh Perusahaan Umum (Perum) Otorita Jatiluhur(Saat ini Perum Jasa Tirta II), telah memberikan kewenangan kepada Tergugat II untuk melakukan pengelolaan Kekayaan/Barang Milik Negara yang berkaitan dengan tugas pokok dan fungsi Tergugat II, termasuk diantaranya lahan yang terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi sebagaimana disebutkan Penggugat dalam gugatan aquo.
4. Bahwa selanjutnya Tergugat I kembali menegaskan kewenangan Tergugat II berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 7 tahun 2010 tentang Perusahaan Umum (Perum) Jasa Tirta II dalam Pasal 5 ayat (2), menyebutkan :  
*"Pemerintah melanjutkan penugasan kepada Perusahaan untuk mengoperasikan dan melakukan pemeliharaan terhadap aset Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dioperasikan oleh Perusahaan dalam rangka menjalankan pelayanan umum yang menjadi tugas Pemerintah pada Daerah Aliran Sungai di sebagian Wilayah Sungai Cidanau, Ciliman, Ciujung, Ciliwung, Cisadane, dan Citarum."*  
Berdasarkan hal tersebut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyebutkan bahwa Tergugat I tidak melakukan pengawasan terhadap tanah Negara tersebut.
5. Bahwa perlu diteliti lebih dalam mengenai bukti kepemilikan tanah seluas 9.885 m<sup>2</sup> berdasarkan SHM No. 349/1998, sesuai Gambar Situasi No. 8044/1997, terdapat 2 (dua) bidang tanah yang dipisahkan oleh saluran air. Sebagaimana digambarkan peta bidang tanah yang diakui Penggugat dalam gugatan Penggugat posita angka 5 (lima), perlu diperjelas dan detail karena dasar gugatan *a quo* mengenai kepemilikan tanah.
6. Gugatan Penggugat dalam posita angka 6 mendalilkan sebagian tanah milik Penggugat diperkirakan berukuran 17x57 m<sup>2</sup> telah ditempati/dikuasai/dimanfaatkan Tergugat III. Namun dalam posita angka 22 Penggugat mendalilkan

halaman 19 dari 55 putusan Nomor 252/PDT/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan permohonan pengukuran ulang dan pemetaan kadastral terhadap SHM No. 349 kepada Turut Tergugat guna mengetahui luas tanah yang sebenarnya dikuasai oleh Tergugat II dan Tergugat III, selanjutnya pada tanggal 30 Juni 2016 Turut Tergugat mengeluarkan peta bidang tanah Nomor 1591/2016 dan menyatakan bahwa fisik tanah Penggugat yang dikuasai oleh pihak lain seluas 307 m<sup>2</sup>. Berdasarkan dalil-dalil tersebut perlu diteli lebih mendalam mengenai luas tanah yang menjadi obyek sengketa.

7. Bahwa terdapat tanah yang telah dibebaskan dan diberikan ganti rugi oleh Negara cq. Departemen PU dan Tenaga Djawatan Perairan Krawang pada Tahun 1961, untuk "Projek Pengairan Djatiluhur", pembangunan Saluran Tarum Barat yang terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, sesuai yang tertera dalam Peta Pembebasan dan Daftar C tahun 1961;
8. Pembebasan tanah dan pemberian ganti rugi dilaksanakan oleh panitia pengadaan tanah yang dahulu disebut dengan Panitia 9, sehingga sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
9. Berdasarkan Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatigedaad Overheidsdaad*) yang menyatakan bahwa "*Perkara Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatigedaad Overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili*".

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut maka Tergugat I mohon pada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan ditolak.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim agar memutuskan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak menyatakan tidak menerima gugatan Penggugat (*Niet Ontvankelijk Verklaarde*).

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini.

halaman 20 dari 55 putusan Nomor 252/PDT/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan jawaban terhadap gugatan itu yang pada pokoknya sebagai berikut

## A. DALAM EKSEPSI

Sebelum menanggapi surat gugatan dari Penggugat dalam Pokok Perkara, Tergugat II dengan ini hendak menyampaikan Eksepsi sebagaimana diuraikan di bawah ini:

### 1. GUGATAN PENGGUGAT MENGANDUNG *OBSCUR LIBEL*

#### 1.1 Alas Hak PENGGUGAT Cacat Hukum dan Harus Batal Demi Hukum

Bahwa SHM No. 349/ 1998 atas tanah seluas 9.885 m<sup>2</sup> yang dijadikan Penggugat sebagai dasar gugatan adalah alas hak yang mengandung cacat hukum, maka harus batal demi hukum. Bahwa yang meyakinkan Tergugat II dalam mendalilkan hal tersebut adalah atas pengakuan Penggugat sendiri yang menyatakan bahwa tanah Penggugat berdasarkan SHM No. 349/ 1988, sebagaimana tampak di dalam Gambar Situasi No. 8044/ 1997 tersebut merupakan 2 (dua) bidang tanah yang dipisahkan oleh Saluran Air; (vide : posita angka 2).

Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut telah membuktikan sendiri jika SHM No. 349/ 1988 adalah alas hak yang mengandung cacat hukum. Karena bagaimana mungkin terhadap 2 (dua) bidang tanah yang letaknya terpisah dan tidak berbatasan langsung bisa terdaftar dalam satu Sertifikat (SHM – Red), Sementara PP 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan penggantinya yaitu PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, tidak mengatur mengenai hal tersebut, kecuali terkait Penggabungan Hak, itupun dengan ketentuan terhadap 2 (dua) bidang tanah yang terdaftar dan berbatasan langsung dan dimiliki oleh seorang pemegang hak; (vide : Pasal 50 PP No. 24 Tahun 1997)

Bahwa kepemilikan atas 2 (dua) bidang tanah yang letaknya terpisah dan tidak berbatasan di dalam satu sertifikat tidak dikenal di dalam hukum positif, khususnya terkait Pendaftaran Tanah, terkecuali salah satu diantara bidang tanah tersebut diberikan suatu hak baru kepada PENGGUGAT melalui pemecahan atau pemisahan hak (vide: Pasal 48 & 49 PP No. 24 Tahun 1997). Bahwa dengan tidak dilakukan pemecahan atau pemisahan terhadap kedua bidang tanah di dalam SHM No. 349/



1988 tersebut, maka dengan demikian alas hak tersebut mengandung cacat hukum, maka harus batal demi hukum;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta yuridis tersebut, terbukti jika SHM No. 349/ 1988 yang memuat suatu hak atas 2 (dua) bidang tanah PENGUGAT seluas 1920 m<sup>2</sup> dan bidang tanah seluas 7965 m<sup>2</sup> yang letaknya terpisah dan tidak saling berbatasan adalah alas hak yang mengandung cacat hukum maka harus batal demi hukum;

Bahwa gugatan yang didasarkan pada alas hak yang cacat hukum berakibat fatal ditolaknya gugatan. untuk itu mohon kiranya Majelis Hakim pada perkara *a quo* menyatakan menolak gugatan akibat dasar gugatan mengandung cacat hukum atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima; (*niet ontvankelijke verklaard*).

#### **1.2 Batas-Batas Tanah Tidak Jelas (*Obscuur in Objecto*)**

Bahwa Penggugat di dalam dalil posita angka 3 juga menyatakan jika batas-batas tanahnya berdasarkan Gambar Situasi No. 8044 / 1997 yang terdapat di dalam SHM No. 349/ 1988, ditandai dengan patok besi I s/d XXI dengan batas-batas demikian :

- Sebelah Utara : Milik Adat (sawah)
- Sebelah Timur : Milik Adat (Gunawan)
- Sebelah Selatan : Tanah Negara
- Sebelah Barat : Milik Adat (Akin)

Yang mana dengan mendasarkan Data Fisik sesuai Gambar Situasi No. 8044 / 1997 tersebut, Penggugat di dalam posita gugatannya angka 6, 8, 9, 10, 11 dan 12 telah mendalilkan TERGUGAT II menguasai tanahnya berdasarkan SHM No. 349/ 1998 seluas 17m x 57m (969 m<sup>2</sup>);

Bahwa kemudian sebagaimana dalil positanya angka 4, Penggugat mendalilkan berdasarkan keterangan Peta Bidang Tanah No. 1591/ 2016 tanggal 30 Juni 2016 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat ternyata terdapat perubahan batas-batas tanah menjadi demikian:

- Sebelah Utara : Suryadi
- Sebelah Timur : Pabrik Es
- Sebelah Selatan : Tanah Pengairan
- Sebelah Barat : PT. Argo

Yang mana dengan mendasarkan Data Fisik sesuai PEta Bidang Tanah No. 1591/ 2016 tersebut, Penggugat di dalam posita gugatannya angka



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20, 21, 22 dan petitumnya angka 3 telah mendalilkan Tergugat II menguasai tanahnya berdasarkan SHM No. 349 / 1998 seluas 307 m<sup>2</sup>; Bahwa sementara berdasarkan penjelasan Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997 diterangkan sebagai berikut:

*“Perubahan data fisik terjadi kalau diadakan pemisahan, pemecahan, atau penggabungan bidang-bidang tanah yang sudah didaftar ....”*

Bahwa memperhatikan ketentuan di atas, maka sepanjang tidak pernah dilakukan pendaftaran terhadap pemecahan, pemisahan dan penggabungan Hak Atas Tanah, maka seharusnya terhadap Data Fisik SHM No. 349/ 1998 tidak mengalami perubahan terhadap luas tanah maupun letaknya.

Bahwa kemudian di dalam posita angka 3 dan 4, Penggugat sendiri yang menyatakan SHM No. 349/ 1998 terdiri dari 2 (dua) bidang tanah, namun faktanya dalam menguraikan batas-batas tanahnya tersebut Penggugat baik berdasarkan Gambar Situasi No. 8044/ 1997 maupun Peta Bidang Tanah No. 1591/ 2016, masing-masing hanya menguraikan 1 (satu) bidang yang menerangkan 4 (empat) sisi bidang tanah;

Bahwa di dalam posita angka 3 dan 4 itu pun menerangkan terdapat saluran air yang memisahkan 2 (dua) bidang tanahnya tersebut. Bahwa dalil tersebut jelas sangat aneh mengigat saluran air yang dimaksud Penggugat tersebut nyata-nyata adalah tanah milik Negara yang merupakan aset kelola / serah operasi Tergugat II, yang mana dikarenakan memuat suatu hak pengelolaan, maka seharusnya saluran air tersebut menjadi batas di salah satu sisi dari kedua bidang tanah Penggugat;

Bahwa jelas dalil-dalil Penggugat tersebut sangat aneh dan bertolak belakang satu dengan lainnya sehingga menimbulkan kekaburan terkait batas-batas tanahnya. Bahwa 2 (dua) bidang tanah Penggugat yang diuraikan batas-batasnya seakan-akan adalah 1 (satu) bidang, ditambah terdapat fakta adanya saluran air yang merupakan aset Tergugat II, tentu akan mengakibatkan perubahan terhadap luas, batas-batas dan letak tanah Penggugat yang jelas mengakibatkan kekaburan terhadap objek *a quo*;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan Tergugat II di atas, terbukti jika dalil-dalil gugatan Penggugat terkait letak tanah dan batas-batas objek *a quo* kabur (*obscur in objecto*). Terhadap gugatan yang batas-batas tanahnya

halaman 23 dari 55 putusan Nomor 252/PDT/2020/PT.BDG

#### Disclaimer

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





tidak jelas dan kabur mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima. Untuk itu mohon kepada Majelis Hakim pada perkara *a quo* untuk menyatakan ditolak dikarenakan batas-batas objek sengketa tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima; (*niet onvankelijke verklaard*).

### **1.3 Terdapat Pertentangan Yang Nyata Antara Posita Dan Petitum**

Bahwa alasan pengajuan eksepsi ini adalah karena terdapat pertentangan antara posita dan petitum Penggugat yang mengakibatkan gugatan kabur. Bahwa terbukti Penggugat sejak awal tidak mengetahui secara pasti terhadap luasan dan batasan objek *a quo* yang mengakibatkan alasan-alasan yang dijadikan dasar gugatan Penggugat (*fundamentum petendi*) menjadi tidak berdasar;

Bahwa di dalam dalil posita gugatannya angka 6, 8, 9, 10, 11 dan 12, berdasarkan Data Fisik Gambar Situasi No. 8044 / 1997, Penggugat secara tegas mendalilkan jika tanah miliknya berdasarkan SHM No. 349/ 1998 seluas 17m x 57m (969 m<sup>2</sup>) telah dikuasai oleh Tergugat II dan disewakan kepada Tergugat III.

Bahwa berbeda kemudian, di dalam dalil-dalil posita angka 20, 21, 22 & 23 dan petitum angka 3, berdasarkan Peta Bidang Tanah No. 1591/ 2016 yang diperoleh dari hasil pengukuran bersama Turut Tergugat, Penggugat justru kemudian mendalilkan fakta yang berbeda yaitu tanah yang dikuasai Tergugat II dan disewakan kepada Tergugat III adalah seluas 307 m<sup>2</sup>;

Bahwa pengukuran secara sporadik yang dilakukan oleh Penggugat dan Turut Tergugat secara sepihak tanpa menghadirkan Tergugat II selaku Pihak yang berkepentingan telah menciptakan suatu fakta baru menurut keyakinan Penggugat bahwa tanah miliknya dikuasai oleh Tergugat II adalah seluas 307 m<sup>2</sup>, sementara sebelum timbulnya keyakinan sepihak tersebut, terdapat peristiwa-peristiwa dan upaya-upaya hukum yang dilakukan Penggugat untuk mengklaim objek *a quo* seluas 969 m<sup>2</sup> terhadap Tergugat II;

Bahwa dengan demikian, sama saja sebelum terbitnya Peta Bidang Tanah No. 1591/ 2016, Penggugat, dengan tanpa hak dan dilakukan secara melawan hukum telah mengakui tanah Tergugat II seluas (969 m<sup>2</sup> – 307 m<sup>2</sup> = 662 m<sup>2</sup>) dan secara nyata telah menimbulkan kerugian dan situasi tidak kondusif di atas tanah kelola/ serah operasi Tergugat II;



Bahwa pertentangan-pertentangan yang timbul akibat adanya perbedaan luasan terhadap objek *a quo* dikarenakan perbuatan hukum Penggugat pengukuran dan penetapan batas bidang tanahnya miliknya jelas telah menimbulkan kerancuan mengenai:

- Data Fisik mana yang benar, Gambar Situasi No. 8044/ 1997 atau Peta Bidang Tanah No. 1591/ 2016;
- Dimana letak tanah Penggugat sesungguhnya dan bagaimana menentukan batas-batasnya;
- Kerugian yang mana yang dituntut Penggugat atas objek *a quo* seluas 969 m<sup>2</sup> atau objek *a quo* 307 m<sup>2</sup>

#### **1.4 Tidak Jelas Kualifikasi Kesalahan TERGUGAT I**

Bahwa alasan pengajuan eksepsi ini adalah karena gugatan PENGGUGAT kabur sehingga mengandung cacat formil gugatan kabur. Adapun alasan TERGUGAT II dikarenakan tidak ada rincian secara jelas terkait perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II yang secara nyata telah merugikan PENGGUGAT;

Bahwa jelas jika memperhatikan rangkaian alasan-alasan dan peristiwa-peristiwa hukum yang didalilkan PENGGUGAT sebagai alasan menggugat (*fundamentum petendi*), akar permasalahannya justru dari PENGGUGAT sendiri;

Bahwa Hak Pengelolaan TERGUGAT II di atas objek *a quo* sudah jelas didasarkan pada Peraturan Perundang-undangan dan bukan berdasarkan klaim sepihak. Dan faktanya **objek *a quo* tersebut merupakan tanah milik Negara yang telah dibebaskan pada tahun 1961 oleh Pemerintah melalui Departemen PU Cq. Djawatan Perairan Karawang dalam “Projek Pengairan Djatiluhur”, Untuk pembangunan Saluran Tarum Barat (STB), sebagai salah satu proyek nasional penyediaan air baku untuk warga DKI Jakarta. Terletak ruas Btb. 38 a, sisi kanan, Ds. Cibuntu, Kec. Cibitung, Kab. Bekasi. Berdasarkan Peta Pembebasan dan Daftar C, dibebaskan dari masyarakat yang bernama Mani, No. urut 89, dengan luas tanah 680 m<sup>2</sup>;**

Bahwa kemudian PENGGUGAT pun di dalam petitium angka 2 tidak menguraikan PMH apa yang telah dilakukan oleh TERGUGAT. Bahwa **Putusan Mahkamah Agung No. 582 K/Sip/1973 menyatakan “Karena petitum gugatan adalah tidak jelas gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;**



Bahwa berdasarkan Doktrin dari Munir Fuadi dalam bukunya yang berjudul “Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer”, dinyatakan unsur-unsur suatu PMH haruslah terpenuhi seluruhnya agar suatu gugatan dapat diterima. Pada kenyataannya hal tersebut tidak terpenuhi dalam gugatan *a quo*;

Bahwa dengan demikian terbukti gugatan PENGGUGAT kabur sehingga mengandung cacat formil maka sudah selayaknya Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan bahwa gugatan ditolak atau setidaknya dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam bagian Eksepsi adalah satu kesatuan dengandalil-dalildalam Pokok Perkara ini dan Tergugat II dengan ini menolak seluruh dalil Penggugat dalam surat gugatannya kecuali untuk hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II.
2. Bahwa Penggugat dalam Posita angka 7 secara nyata-nyata telah mengakui bahwa tanah obyek *aquo*, “Bahwa Penggugat adalah Penggarap dan pemelihara **TANAH NEGARA...**”
  - 2.1 Bahwa objek *a quo* merupakan tanah milik Negara yang diperoleh dengan cara **pembelian tanah pada tahun 1961 oleh Pemerintah melalui Departemen PU Cq. Djawatan Perairan Karawang** dalam “**Projek Pengairan Djatiluhur**”, Untuk pembangunan Saluran Tarum Barat (STB) yang merupakan salah satu proyek nasional penyediaan air baku untuk warga DKI Jakarta.
  - 2.2 Bahwa lokasi obyek perkara *a quo* terletak pada sekitar ruas **Bangunan Tarum Barat (Btb) 38 a**, sisi kanan, Ds. Cibuntu, Kec. Cibitung, Kab. Bekasi. Berdasarkan Peta Pembebasan dan Daftar C, dibebaskan dari masyarakat yang bernama Mani, No. urut 89, dengan luas tanah **680 m<sup>2</sup>**;
  - 2.3 Bahwa berdasar Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 angka 10, “**Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.**”
  - 2.4 Bahwa berdasarkan **Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 39/KPTS/1994** tentang Penetapan Jumlah dan Jenis Barang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Inventaris Kekayaan / Milik Negara jo. **Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 375/KPTS /1993** tentang Pedoman Adminitrasi Barang Kekayaan/Milik Negara dan tercatat di Daftar Inventaris Barang (DIB), objek *a quo* adalah Barang Milik Negara yang diserahkan kelolakan kepada Perusahaan Umum (Perum) Jasa Tirta II.

3. Bahwa **SHM No. 349/ 1998** atas tanah seluas **9.885 m<sup>2</sup>** yang dijadikan PENGGUGAT sebagai dasar gugatan adalah alas hak yang mengandung cacat hukum maka harus batal demi hukum. Bahwa yang meyakinkan TERGUGAT I dalam mendalilkan hal tersebut adalah atas pengakuan PENGGUGAT sendiri yang menyatakan bahwa tanah PENGGUGAT berdasarkan **SHM No. 349/ 1998**, sebagaimana yang tampak di dalam **Gambar Situasi No. 8044 / 1997** tersebut merupakan 2 (dua) bidang tanah yang dipisahkan oleh **Saluran Air**; (vide: posita angka 2).

3.1. Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut telah membuktikan sendiri jika **SHM No. 349/ 1998** adalah alas hak yang mengandung cacat hukum. Karena bagaimana mungkin terhadap 2 (dua) bidang tanah yang letaknya terpisah dan tidak berbatasan langsung bisa terdaftar dalam satu Sertifikat (SHM – Red), sementara **PP 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah** serta Peraturan penggantinya yaitu **PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**, tidak mengatur mengenai hal tersebut, kecuali terkait Penggabungan Hak, itupun dengan ketentuan terhadap 2 (dua) bidang tanah yang terdaftar dan berbatasan langsung dan dimiliki oleh seorang pemegang hak; (vide : **Pasal 50 PP No. 24 Tahun 1997**).

3.2. Bahwa kepemilikan atas 2 (dua) bidang tanah yang letaknya terpisah dan tidak berbatasan di dalam satu sertifikat tidak dikenal di dalam hukum positif, khususnya terkait Pendaftaran Tanah, terkecuali salah satu diantara bidang tanah tersebut diberikan suatu hak baru kepada PENGGUGAT melalui pemecahan atau pemisahan hak (vide: **Pasal 48 & 49 PP No. 24 Tahun 1997**). Bahwa dengan tidak dilakukan pemecahan atau pemisahan terhadap kedua bidang tanah di dalam **SHM No. 349/ 1998** tersebut, maka dengan demikian alas hak tersebut mengandung cacat hukum, maka harus batal demi hukum;

3.3. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yuridis tersebut, terbukti jika **SHM No. 349/ 1998** yang memuat suatu hak atas 2 (dua) bidang tanah PENGGUGAT seluas **1920 m<sup>2</sup>** dan bidang tanah seluas **7965 m<sup>2</sup>**, yang

halaman 27 dari 55 putusan Nomor 252/PDT/2020/PT.BDG

#### Disclaimer

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



letaknya terpisah dan tidak saling berbatasan, adalah alas hak yang mengandung cacat hukum maka harus batal demi hukum;

3.4. Bahwa gugatan yang didasarkan pada alas hak yang cacat hukum berakibat fatal ditolaknya gugatan. Untuk itu mohon kiranya Majelis Hakim pada perkara *a quo* menyatakan menolak gugatan akibat dasar gugatan mengandung cacat hukum, atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima; (***niet onvankelijke verklaard***).

4. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat dalam posita angka 3 dengan alasan sebagai berikut :

4.1. Surat pernyataan merupakan surat bukan akta yang kekuatan pembuktiannya sangat kurang, dan masih bisa dipertanyakan isi serta keaslian dari surat tersebut. Lagian **surat pernyataan hanya berlaku untuk diri orang yang membuatnya, tidak berlaku atau mengikat bagi orang lain.**

4.2. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3901 K/Pdt/1985 tanggal 29 November 1988 menyatakan :

*"Surat pernyataan yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa di persidangan, tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian)."*

4.3. Pada prinsipnya surat pernyataan tidak punya kekuatan pembuktian apapun dan bukan merupakan alat bukti yang sah, kecuali surat pernyataan tersebut diakui keberadaan, isi dan keasliannya oleh si pembuat di bawah sumpah di depan persidangan.

Yang merupakan alat bukti yang sah menurut hukum (Pasal 1867 KUH Perdata) adalah akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang seperti akta notaris, sertifikat tanah, putusan pengadilan dan sebagainya yang memang dimaksudkan sebagai alatbukti. Atau akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak meski tidak dibuat atau diketahui oleh pejabat umum, asalkan itu diakui oleh para pihak. Misal, perjanjian jual beli yang hanya dibuat dan ditandatangani oleh dua orang (para pihak).

#### **DALAM REKONVENS:**

Bahwadalil-dalil yang dipergunakan **TERGUGAT II** (selanjutnya disebut **PENGUGAT REKONVENS**) didalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali didalam Rekonsensi ini.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa adapun Rekonvensi ini dilakukan adalah atas Perbuatan Melawan Hukum PENGGUGAT (selanjutnya disebut TERGUGAT REKONVENSI) yang telah menguasai tanah PENGGUGAT REKONVENSI secara sepihak dan dilandasi oleh Itikad buruk (*bad faith*), berdasarkan alasan-alasan dibawah ini:

1. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI merupakan Perusahaan BUMN yang didirikan berdasarkan **Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1970 tentang Perusahaan Umum (Perum) Otorita Jatiluhur** sebagaimana telah beberapa kali diubah dan diatur kembali, terakhir dengan **Peraturan Pemerintah Nomor 94 Tahun 1999 tentang Perum Jasa Tirta II**, dilanjutkan berdirinya berdasarkan **Peraturan Pemerintah No. 7 Tahun 2010 Tentang Perum Jasa Tirta II**;
2. Bahwa berdasarkan **Pasal 3 PP No. 7 Tahun 2010**, maka Dengan Peraturan Pemerintah ini, Pemerintah melanjutkan penugasan kepada PENGGUGAT REKONVENSI untuk melaksanakan tugas dan tanggung jawab dalam pengusahaan sumber daya air wilayah sungai dan sebagian tugas dan tanggung jawab di bidang pengelolaan sumber daya air di wilayah kerja PENGGUGAT REKONVENSI;
3. Bahwa dengan demikian dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya, PENGGUGAT REKONVENSI diberikan hak untuk mengelola asset-aset Barang Milik Negara yang berada dibawah kendali teknis Kementerian PUPR Cq. Dirjen SDA;
4. Bahwa objek *a quo* adalah tanah masyarakat yang telah dibebaskan dan diganti rugi oleh Negara Cq. Departemen PU dan Tenaga Djawatan Perairan Krawang pada **Tahun 1961**, untuk “**Projek Pengairan Djatiluhur**”, pembangunan Saluran Tarum Barat (dikenal sebagai Kalimalang – Red). Terletak pada ruas Btb. 38a kanan Saluran, Ds. Cibuntu, Kec. Cibitung, Kab. Bekasi, Jawa Barat, yang dibebaskan dari masyarakat yang bernama Mani, dengan luas tanah **680 m<sup>2</sup>**, sesuai yang tertera pada Peta Pembebasan dan Daftar C tahun 1961;
5. Bahwa pada bidang tanah sebelah Utara yang berbatasan dengan Tanah PENGGUGAT, berjarak 71, 20 m dari as Saluran Tarum Barat;
6. Bahwa didalam pembebasannya, Pemerintah mengikut sertakan **Pejabat Agraria Kab. Bekasi sebagai salah satu Panitia**, sehingga jelas asset tanah yang dibebaskan tersebut tercatat sebagai tanah Negara dan dituangkan kedalam suatu Peta Pembebasan dan Lampiran Model C sebagai Bukti pembayaran, sehingga jelas kedudukannya didalam UUPA dan Peraturan Perundang-undangan terkait Pendaftaran Tanah sebagai “Tanah Negara”;

halaman 29 dari 55 putusan Nomor 252/PDT/2020/PT.BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa berdasarkan **Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No.39/ KPTS/ 1994 tanggal 8 Februari 1994** tentang Penetapan Jumlah dan Jenis Barang Inventaris Kekayaan/ Milik Negara yang Dikelola oleh Perusahaan Umum (Perum) Otorita Jatiluhur. **Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No.375/ KPTS/ 1993** tentang Pedoman administrasi Barang Kekayaan/ Milik negara Yang Dikelola Oleh Perusahaan Umum (Perum) Otorita Jatiluhur, maka objek *a quo* tercatat sebagai asset kelola / serah operasi PENGUGAT REKONVENSI;
8. **Pasal 1 angka 3 & 4 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah** memberikan pengakuan atas Tanah Negara dan Tanah hak pengelolaan, yang mana berdasarkan ketentuan **Pasal 9 ayat (1) huruf b & f** Peraturan yang sama, Tanah Hak Pengelolaan dan Tanah Negara termasuk objek Pendaftaran Tanah;
9. Bahwa berdasarkan fakta-fakta diatas, maka secara jelasnya sejak tahun 1961 objek *a quo* sudah dibebaskan oleh Negara Cq. Kementerian PUPR dan berdasarkan **PP No. 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah**, maka objek tersebut masuk didalam kelompok Barang Milik Negara (BMN) dan secara *de jure* sejak tahun 1994 berdasarkan **Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No.39/ KPTS/ 1994 tanggal 8 Februari 1994** tercatat sebagai asset kelola PENGUGAT REKONVENSI;
10. Bahwa sejak dibebaskannya, Tanah Negara tersebut tidak pernah dialihkan kepada Pihak lain, terkecuali diberikan hak pengelolaannya kepada PENGUGAT REKONVENSI, sebagaimana diterangkan di dalam dalil angka 6 diatas, sehingga terhadap letak dan batas-batas bidang tanah tersebut tidak pernah berubah dan sampai saat ini masih sesuai dengan yang ditetapkan didalam Peta Pembebasan;
11. Bahwa kemudian, timbul permasalahan diatas objek *a quo* pada medio tahun 2012, yang diketahui awalnya dikarenakan adanya keinginan TERGUGAT REKONVENSI membuka usaha diatas tanahnya, namun akses menuju tanahnya tersebut tertutup oleh usaha restoran milik TERGUGAT II KONVENSI yang berada diatas objek *a quo* berdasarkan sewa dari PENGUGAT REKONVENSI;
12. Bahwa atas perselisihan tersebut, telah beberapa kali didamaikan oleh PENGUGAT REKONVENSI, bahkan kepada TERGUGAT REKONVENSI telah diberikan opsi untuk menggunakan tanah kelola / serah operasi TERGUGAT REKONVENSI disebelah sisi kanan restoran TERGUGAT II KONVENSI, dengan cara sewa kepada PENGUGAT REKONVENSI, sebagai jalan masuk kedalam tanah milik TERGUGAT REKONVENSI;

halaman 30 dari 55 putusan Nomor 252/PDT/2020/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa faktanya, atas upaya-upaya perdamaian tersebut, TERGUGAT REKONVENSİ justru tidak menunjukkan itikad baiknya untuk berdamai dan menciptakan suasana kondusif di lokasi objek *a quo*. Bahwa hal tersebut ditunjukkan TERGUGAT REKONVENSİ dengan cara mendirikan pagar tembok diatas tanah PENGGUGAT REKONVENSİ, tanpa hak dan melawan hukum;
14. Bahwa hal tersebut dikarenakan, alasan mendirikan tembok tersebut dilandasi TERGUGAT REKONVENSİ atas bukti gambar objek tanah berdasarkan **Gambar Situasi No. 8044 / 1997** yang termuat didalam **SHM NO. 349 / 1998**, sehingga atas dasar Bukti tersebut TERGUGAT REKONVENSİ telah mendalilkan jika PENGGUGAT REKONVENSİ telah menguasai tanah TERGUGAT REKONVENSİ seluas **969 m<sup>2</sup>**;
15. Bahwa kemudian yang anehnya, dikemudian hari TERGUGAT REKONVENSİ telah melakukan permohonan pengukuran dan pemetaan kadastral secara sporadik kepada TURUT TERGUGAT KONVENSİ terhadap bidang tanahnya dan menurut keyakinannya berdasarkan catatan yang terdapat pada **Peta Bidang Tanah No. 1591/2016, tertanggal 30 Juni 2016**, yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT KONVENSİ, yaitu PENGGUGAT REKONVENSİ telah menguasai tanah TERGUGAT REKONVENSİ seluas **307 m<sup>2</sup>**, yang mana ketika fakta tersebut diperolehnya, terlepas bahwa fakta tersebut sesungguhnya juga keliru, bahwa seharusnya pagar tembok yang didirikan TERGUGAT REKONVENSİ diatas tanah PENGGUGAT REKONVENSİ terbukti didasarkan pada Data Fisik yang keliru, sehingga seharusnya dirubuhkan olehnya, faktanya hal tersebut tidak dilakukannya;
16. Bahwa perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSİ diatas patut disadari oleh kepemilikannya atas bidang tanah seluas **9.885 m<sup>2</sup>**, berdasarkan alas hak **SHM NO. 349 / 1998** berdasarkan **Gambar Situasi No. 8044 / 1997**, yang semenjak berlakunya **PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah** dianggap tidak berlaku lagi;
17. Bahwa **PP No. 24 Tahun 1997** memberikan penjelasan bahwa Gambar Situasi adalah dokumen penunjuk obyek suatu hak atas tanah. Bahwa kemudian terhadap suatu Hak yang memiliki Gambar Situasi yang sudah tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya, harus ditetapkan kembali batas-batas bidang tanahnya, untuk kemudian dikeluarkan **Surat Ukur (Pasal 20)**;
18. Bahwa kemudian pengukuran dan pemetaan kadastral secara sporadik kepada TURUT TERGUGAT KONVENSİ terhadap bidang tanahnya dan menghasilkan **Peta Bidang Tanah No. 1591/2016, tertanggal 30 Juni 2016** yang dikeluarkan

halaman 31 dari 55 putusan Nomor 252/PDT/2020/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh TURUT TERGUGAT KONVENSI, dengan luas objek *a quo* seluas **307 m<sup>2</sup>**, adalah bukti jika TERGUGAT REKONVENSI sejak awal tidak mengetahui secara pasti batas-batas dan letak bidang tanahnya sehingga ketika dilakukan pengukuran ulang timbul luasan yang berbeda terhadap objek *a quo* (tanah yang disengketakan – Red);

19. Bahwa hasil pengukuran TERGUGAT REKONVENSI yang menghasilkan perbedaan luasan terhadap luasan objek *a quo*, patut diduga karena didalam penunjukan batas-batas bidang tanahnya, TERGUGAT REKONVENSI tidak mengetahui secara pasti mengenai letak dan batas tanahnya dan dalam pelaksanaannya secara sengaja tidak mengindahkan keberadaan Fakta Pembebasan Negara yang terdapat didalam Peta Pembebasan Tanah Tahun 1961;
20. Bahwa faktanya berdasarkan hasil pengukuran ulang yang dilakukan PENGUGAT REKONVENSI terhadap objek *a quo*, maka akibat pagar beton yang didirikan TERGUGAT REKONVENSI diatas tanah kelola / serah operasi PENGUGAT REKONVENSI, maka luas tanah kelola /serah operasi PENGUGAT REKONVENSI yang dikuasai oleh TERGUGAT REKONVENSI tanpa hak dan dilakukan secara melawan hukum adalah seluas **610 m<sup>2</sup>**;
21. Bahwa perbuatan-perbuatan yang dilakukan TERGUGAT REKONVENSI diatas, jelas telah menimbulkan kerugian secara materil dan imateriil kepada PENGUGAT rekonvensi. Adapun kerugian-kerugian tersebut jika dirinci adalah sebagai berikut:
  - Kerugian Materil berupa hilangnya tanah kelola / serah operasi PENGUGAT REKONVENSI seluas **610 m<sup>2</sup>** x Nilai NJOP Cibitung Rp. **400.000 = Rp. 244.000.000,- (dua ratus empat puluh empat juta Rupiah)**;
  - Kerugian Imateriil berupa timbulnya suasana yang tidak kondusif diatas tanah kelola / serah operasi PENGUGAT REKONVENSI yang jika dinilai maka kerugian tersebut adalah **Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah)**;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah Tergugat II uraikan diatas, maka sudah cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *a quo* untuk memeriksa dan memberi pertimbangan atas Jawaban Tergugat II dan memberi putusan sebagai berikut :

### **DALAM KONVENSI**

### **DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima seluruh Eksepsi TERGUGAT II;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (**niet ontvankelijk verklaard**).

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (**niet ontvankelijk verklaard**);
2. Menyatakan PENGUGAT adalah PENGUGAT yang beritikad buruk karena secara melawan hukum dan tanpa hak telah menguasai tanah yang merupakan aset kelola / serah operasi TERGUGAT II berupa saluran air dan sebagian tanah yang telah dibebaskan Negara pada tahun 1961;
4. Menyatakan **SHM NO. 349 / 1998** adalah Sertifikat yang mengandung cacat hukum maka harus batal demi hukum karena memuat 2 (dua) bidang tanah yang terpisah letaknya dan tidak berbatasan masuk kedalam suatu sertifikat;
5. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum.

### DALAM REKONVENSI:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGUGAT REKONVENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena tanpa hak telah mendirikan pagar tembok diatas Tanah Kelola / serah operasi PENGUGAT REKONVENSI;
3. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk mengembalikan tanah kelola / serah operasi PENGUGAT REKONVENSI dalam keadaan semula;
4. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar kerugian materiil dan imateriil sebesar **Rp. 244.000.000,- (dua ratus empat puluh empat juta Rupiah)** ditambah **Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah)** dengan seketika dan sekaligus;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum perlawanan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
6. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI dan TURUT TERGUGAT KONVENSI untuk melakukan pengukuran ulang dengan mengindahkan Peta Pembebasan Tahun 1961;
7. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) yaitu sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) per hari apabila

halaman 33 dari 55 putusan Nomor 252/PDT/2020/PT.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT REKONVENSI tidak bersedia atau lalai menjalankan putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap;

8. Menyatakan TURUT TERGUGAT KONVENSI untuk tunduk dan patuh pada putusan;
9. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum;

ATAU : Apabila Mejlis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, maka TERGUGAT II mohon kiranya dapat memberikan Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Tergugat III telah mengajukan jawaban terhadap gugatan itu yang pada pokoknya sebagai berikut:

Adapun dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa, **Tergugat III/Penggugat Rekonvensitegas** menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh **Penggugat** sebagaimana yang tertuang dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh **Tergugat III/Penggugat Rekonvensi**;
2. Bahwa, **Tergugat III/Penggugat Rekonvensi** tidak akan menjawab gugatan **Penggugat** yang berkaitan kepemilikan tanah, **Tergugat III/Penggugat Rekonvensi** hanya akan merespon apa yang dituduhkan oleh **Penggugat** terkait izin pemanfaatan lahan yang diberikan oleh **Tergugat II** kepada **Tergugat III/Penggugat Rekonvensi**;

## I. Dalam Eksepsi

### Eksepsi Error In Persona

1. Bahwa, sebagaimana Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan Nomor: 13/DII/07/SPPL/2018 tertanggal 09 April 2018 jo Surat Perjanjian Mengenai Pemanfaatan Lahan Nomor: 11/DIR/70/SPU/2014 tertanggal 25 November 2014 **Tergugat III** memiliki hubungan hukum hanya dengan **Tergugat II**, sehingga sangat tidak tepat jika **Tergugat III** dijadikan pihak dalam perkara *a quo* yaitu sebagai **Tergugat III**;
2. Bahwa, sebelum **Tergugat II** dengan **Tergugat III** memiliki hubungan hukum/terikat perjanjian, terlebih dahulu **Tergugat II** memberikan informasi lahan mana yang dapat dimanfaatkan oleh **Tergugat III** dengan mengikuti **Gambar Situasi Pemanfaatan Lahan PJT II Di Sekitar Saluran Tarum Barat** dengan luas pemanfaatan lahan 1.014 M<sup>2</sup>. Sehingga sangat tidak beralasan dan tidak tepat jika **Tergugat III** disebut sebagai yang

halaman 34 dari 55 putusan Nomor 252/PDT/2020/PT.BDG

#### Disclaimer

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



melakukan **Perbuatan Melawan Hukum** dan harus bertanggung jawab terhadap kerugian **Penggugat** secara tanggung renteng bersama **Tergugat I** dengan **Tergugat II**;

Bahwa, atas alasan-alasan tersebut di atas sangat beralasan jika gugatan **Penggugat** harus **ditolak** oleh Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo*;

**II. Dalam Jawaban Pokok Perkara**

1. Bahwa, jawaban ini menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan **Eksepsi** di atas;
2. Bahwa, **Tergugat III** tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh **Penggugat** sebagaimana yang tertuang dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh **Tergugat III**;
3. Bahwa, posita dari nomor 1 (satu) sampai dengan nomor 6 (enam) gugatan **Penggugat**, **Tergugat III** lebih memilih tidak menjawab ataupun merespon karena tidak ada kaitannya dengan **Tergugat III**;
4. Bahwa, mengenai posita nomor 7 (tujuh) pada gugatan **Penggugat**, memang benar tanah negara yang dikelola oleh **Tergugat II** telah disewakan oleh **Tergugat II** untuk rumah makan Katineung;
5. Bahwa, mengenai posita nomor 8 (delapan) dan 9 (sembilan) pada gugatan **Penggugat**, **Tergugat III** harusanggapi sebagai berikut:
  - Pada waktu itu, H. Mamat meminta maaf karena ketidaktahuannya tentang kedudukan tanah tersebut dan itulah etika yang baik yang dilakukan oleh H. Mamat dengan meminta maaf ketika ada kekeliruan **bukan secara otomatis adapengakuan kesalahan** yang dilakukan oleh H. Mamat terlebih bukan pengakuan dalam sidang pemeriksaan perkara *a quo*, sehingga tidak termasuk pembuktian yang sempurna;
  - Ternyata, setelah dikonfirmasi kepada pihak **Tergugat II** mengenai tanah tersebut dan tanah tersebut milik **Tergugat II** sehingga alasan H. Mamat yang dinyatakan **Penggugat** dalam positanya nomor 9 (sembilan) sangatlah wajar disampaikan oleh H. Mamat, mana mungkin H. Mamat mengembalikan tanah kepada orang yang sama sekali tidak ada hubungan hukum dengan H. Mamat dan yang paling pantas menerima jika tanah itu dikembalikan adalah pihak **Tergugat II** bukan **Penggugat**;
6. Bahwa, posita dari nomor 10 (sepuluh) sampai dengan 17 (tujuh belas) adalah ranahnya **Tergugat II** dan **Turut Tergugat**, sehingga **Tergugat III**



memilih untuk tidak menjawab dan/atau menanggapi karena bukan kapasitasnya **Tergugat III** untuk menjawab;

7. Bahwa, tuduhan **Penggugat** terhadap **Tergugat III** adalah tuduhan yang sangat keji karena karyawan **Tergugat III** tidak pernah merusak apapun milik **Penggugat**, sebagaimana keterangan saksi yang bernama **Amir Mahmud** dalam persidangan Nomor Register: 233/Pdt.G/2018/PN.Bks yang putusannya menyatakan gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (niet onvankeljik verklaard), menyatakan: *“Seng itu rusak karena kehujanan jadi rapuh, masih ada masyarakat yang menggunakan yang ada sengnya yang rubuh itu”*;
8. Bahwa, terkait pelaporan **Penggugat** kepada Pihak Kepolisian di Kepolisian Resor Cikarang Kabupaten Bekasi terhadap H. Otong Ruhiyat bersama **Tergugat III** dan/atau pihak-pihak lainnya yang terkait, sampai saat ini tidak ada kejelasan perkara tersebut, dan sampai Jawaban ini disampaikan pun tidak ada kepastian yang menyatakan **Tergugat III** bersalah maupun tidak atau setidaknya dijadikan sebagai **“Tersangka karena menempati tanah yang saat ini berdiri di atasnya rumah makan Katineung”**, yang **Tergugat III** anggap bahwa Laporan Polisi yang dilakukan oleh **Penggugat** selama 5 tahun perkara mangkrak karena memang tidak ada bukti yang menyatakan bahwa **Tergugat III** bersalah. Bahkan jika sampai tidak terbukti **Tergugat III** bersalah, **Tergugat III** dapat melaporkan tindakan **Penggugat** tersebut kepada Pihak Kepolisian sebagaimana dimaksud Pasal 317 Kitab Undang-Undang Pidana yang berbunyi:  
Ayat (1) : Barang siapa dengan sengaja mengajukan pengaduan atau pemberitahuan palsu kepada penguasa baik secara tertulis maupun untuk dituliskan tentang seseorang sehingga kehormatan atau nama baiknya terserang, diancam karena melakukan pengaduan fitnah, dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun;  
Ayat (2) : Pencabutan hak-hak berdasarkan Pasal 35 No 1-3 dapat dijatuhkan;
9. Bahwa, posita nomor 22 (dua puluh dua) dan 23 (dua puluh tiga) tidak akan ditanggapi oleh **Tergugat III** karena adalah ranahnya **Tergugat II** dan **Turut Tergugat**;



10. Bahwa, posita nomor 24 (dua puluh empat) dan 25 (dua puluh lima) yang dimintakan pertanggungjawabannya adalah **Tergugat III** sangatlah tidak tepat. Sebagaimana poin 2 (dua) Eksepsi di atas, bahwa sebelum **Tegugat II** dengan **Tergugat III** memiliki hubungan hukum/terikat perjanjian, terlebih dahulu **Tergugat II** memberikan informasi lahan mana yang dapat dimanfaatkan oleh **Tergugat III** dengan mengikuti **Gambar Situasi Pemanfaatan Lahan PJT II Di Sekitar Saluran Tarum Barat** dengan luas pemanfaatan lahan 1.014 M<sup>2</sup>. Sehingga sangat tidak beralasan jika **Tergugat III/Penggugat Rekonvensi** disebut sebagai yang **melakukan Perbuatan Melawan Hukum** dan harus bertanggung jawab terhadap kerugian **Penggugat** secara tanggung renteng dengan **Tergugat I** dan **Tergugat II**;
11. Bahwa, terkait dengan kerugian-kerugian yang dialami **Penggugat**, sebagaimana eksepsi di atas, sudahlah jelas **Tergugat III** tidak ikut bertanggung jawab jika dinyatakan oleh Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* ada kerugian yang dialami **Penggugat**, sebagaimana Pasal 1367 KUHPerdara: *"Seseorang tidak hanya bertanggung jawab, atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggung jawabnya atau disebabkan barang-barang yang ada di bawah pengawasannya"*, sedangkan adanya rumah makan Katieunang milik **Tergugat III** di atas tanah tersebut karena adanya perjanjian dengan yang mengawasi dan mengelola lahan tersebut yaitu **Tergugat II**;

### III. Dalam Gugatan Rekonvensi

1. Bahwa, gugatan rekonvensi ini menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan **eksepsi** dan **jawaban** atas pokok perkara di atas;
2. Bahwa, telah diketahui dan nyata faktanya ada perkara, baik dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Bekasi dengan Putusan Nomor: 233/Pdt.G/2018/PN.Bks maupun perkara di Pengadilan Negeri Cikarang dengan Nomor Register: 103/Pdt.G /2019/PN.Ckr yang selalu melibatkan pihak **Tergugat III /Penggugat Rekonvensi**, bahkan adanya Laporan Polisi yang dilakukan oleh **Penggugat/Tergugat Rekonvensi** terhadap **Tergugat III/Penggugat Rekonvensi** yang sampai saat ini mangkrak selama 5 (lima) tahun;



3. Bahwa, dengan adanya perkara-perkara tersebut membuat suasana yang dirasakan oleh **Tergugat III/Penggugat Rekonvensi** baik dalam kehidupan sehari-hari maupun dalam menjalankan usahanya di atas lahan tersebut menjadi tidak nyaman dan kondusif serta adanya kerugian materiil dan immateriil yang dialami oleh **Tergugat III/Penggugat Rekonvensi**, bahkan banyak pelanggan tetap yang pergi tidak kembali karena kegaduhan yang terjadi akibat perkara-perkara yang diajukan oleh **Penggugat /Tergugat Rekonvensi**;
4. Bahwa, adapun apabila perkara-perkara yang diajukan oleh **Penggugat/Tergugat Rekonvensi** tidak terbukti dan jauh dari fakta kebenaran maka tindakan **Penggugat/Tergugat Rekonvensi** mengajukan gugatan perkara-perkara *a quo* yang melibatkan **Tergugat III/Penggugat Rekonvensi** telah memenuhi unsur sebagaimana yang dimaksud Pasal 317 dan/atau 266 dan/atau 242 KUHP sehingga perbuatan **Penggugat/Tergugat Rekonvensi** dapat dikategorikan telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum**, dan juga sebagaimana Pasal 1365 KUHPerduta: *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"*;
5. Bahwa, apa yang telah dilakukan oleh **Penggugat/Tergugat Rekonvensi** dengan mengajukan perkara-perkara baik di Kepolisian Resor Cikarang, Kabupaten Bekasi (*vide: Laporan Polisi No. LP/730/K/VI/2014/SPK/Resta Bekasi*), Pengadilan Negeri Bekasi yang mana gugatan diajukan oleh **Penggugat /Tergugat Rekonvensi** pada tanggal 12 April 2018 dan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* pada tanggal 31 Desember 2018 (*vide: Putusan No. 233/Pdt.G/2018/PN.Bks*), dan di Pengadilan Negeri Cikarang yang mana saat ini persidangan tengah berlangsung, membuat usaha yang sedang dikelola oleh **Tergugat III/Penggugat Rekonvensi** menjadi gaduh dan tidak kondusif serta menghilangkan rasa kenyamanan bagi pelanggan, sehingga menimbulkan kerugian bagi **Tergugat III/Penggugat Rekonvensi** dengan rincian sebagai berikut:

## 5.1. Kerugian Materiil





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerugian yang diderita oleh **Tergugat III/Penggugat Rekonvensi** adalah mengalami penurunan profit yang sangat drastis, perbandingan profit diambil dari tahun 2017:

Tahun Periode	Keuntungan Bersih (Profit) Per Hari	Keuntungan Bersih (Profit) selama 1 tahun (360 hari kerja)
2017	Rp. 15.000.000,-	Rp. 5.400.000.000,-

Semenjak terjadi ketidaknyamanan di rumah makan Katineung terkait gugatan **Penggugat/Tergugat Rekonvensi**, profit **Tergugat III/Penggugat Rekonvensi** dalam menjalankan usahanya mengalami penurunan:

Tahun Periode	Keuntungan Bersih (Profit) Per Hari	Keuntungan Bersih (Profit) selama 1 tahun (360 hari kerja)
2018	Rp. 5.000.000,-	Rp. 1.800.000.000,-

Tahun Periode	Keuntungan Bersih (Profit) Per Hari	Keuntungan Bersih (Profit) sampai bulan Agustus (240 hari kerja)
2019	Rp. 2.000.000,-	Rp. 480.000.000,-

Kerugian yang dialami oleh **Tergugat III/Penggugat Rekonvensi** adalah sebagai berikut, dengan perbandingan profit tahun 2017:

## Tahun 2018:

Tahun 2017 profit per hari = Rp. 15.000.000

Tahun 2018 profit per hari = Rp. 5.000.000 –

**Penurunan Profit (Kerugian) per hari = Rp. 10.000.000**

Kerugian Per Hari	x	Selama 1 Tahun (360 Hari Kerja)	=	Total Kerugaian
Rp. 10.000.000,-	x	360	=	Rp. 3.600.000.000,-

## Tahun 2019:

Tahun 2017 profit per hari = Rp. 15.000.000

Tahun 2019 profit per hari = Rp. 2.000.000 –

**Penurunan Profit (Kerugian) per hari = Rp. 13.000.000**



Kerugian		Selama 7 bulan		
Per Hari	x	(240 Hari Kerja)	=	Total Kerugian
Rp. 13.000.000,-	x	240	=	Rp. 3.120.000.000,-

**Total Kerugian Materiil:**

Periode Tahun	Total Kerugian
2018	Rp. 3.600.000.000,-
2019	Rp. 3.120.000.000,-
<b>Jumlah Kerugian Sampai Bulan</b>	
<b>Agustus 2019</b>	<b>Rp. 6.720.000.000,-</b>
<b>Terbilang: "enam milyar tujuh ratus dua puluh juta rupiah"</b>	

**5.2. Kerugian Immateriil = Rp. 800.000.000,-**

Karena adanya perkara-perkara *a quo* banyak menyita waktu, tenaga, pikiran bahkan mengganggu psikis **Tergugat III/Penggugat Rekonvensi** beserta keluarga;

- **Total keseluruhan kerugian yang diderita Tergugat III/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 7.520.000.000,-**

**Terbilang: "tujuh milyar lima ratus dua puluh juta rupiah"**

6. Bahwa, atas kerugian yang diderita **Tergugat III/Penggugat Rekonvensi** yang disebabkan oleh tindakan **Penggugat/Tergugat Rekonvensi**, maka sudah sepantasnya **Penggugat/Tergugat Rekonvensi** mengganti seluruh kerugian tersebut di atas;
7. Bahwa, untuk menjaga ketepatan dan keseriusan **Penggugat/Tergugat Rekonvensi** dalam membayar ganti kerugian, maka sangat beralasan jika ditetapkan uang paksa (dwangsom) yang dibebankan kepada **Penggugat/Tergugat Rekonvensi** sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) setiap harinya apabila lalai menjalankan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;-
8. Bahwa, untuk menjamin agar gugatan rekonvensi ini tidak *ilusoir* dan **Tergugat III/Penggugat Rekonvensi** merasa khawatir **Penggugat/Tergugat Rekonvensi** tidak patuh terhadap putusan, maupun menghilangkan kewajibannya sebelum perkara ini selesai diputus dan mempunyai kekuatan hukum tetap, serta melakukan tindakan-tindakan yang dapat merugikan hak dan kepentingan **Tergugat III/Penggugat Rekonvensi** dan juga guna memenuhi gugatan rekonvensi **Tergugat III/Penggugat Rekonvensi**, mohon kiranya diletakkan sita jaminan atas harta milik **Penggugat /Tergugat Rekonvensi** yang terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dimaksud dalam **Sertipikat Hak Milik No. 349** yang diterbitkan oleh **Turut Tergugat** tertanggal 16 Juni 1998 dalam perkara ini (*vide: posita nomor 1 (satu) dalam gugatan konvensi **Penggugat /Tergugat Rekonvensi***);

9. Bahwa, oleh karena gugatan rekonvensi ini timbul disebabkan karena tindakan **Penggugat/Tergugat Rekonvensi** yang merugikan **Tergugat III/Penggugat Rekonvensi**, maka sudah sepantasnyalah biaya yang timbul dari perkara *a quo* dibebankan kepada **Penggugat/Tergugat Rekonvensi**;

Atas dasar pertimbangan dalil-dalil di atas, maka agar kiranya Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

## Dalam Provisi:

Memutuskan dan memerintahkan kepada juru sita Pengadilan Negeri Cikarang untuk meletakkan sita jaminan dalam perkara ini atas harta benda milik **Penggugat/Tergugat Rekonvensi** yang terletak di Desa Cibuntu, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana dimaksud dalam **Sertipikat Hak Milik No. 349** yang diterbitkan oleh **Turut Tergugat** tertanggal 16 Juni 1998 (*vide: posita nomor 1 (satu) dalam gugatan konvensi **Penggugat/Tergugat Rekonvensi***);

## Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi **Tergugat III**;
2. Menolak gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet OntvanKelijke Verklaard*);

## Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dalil-dalil dari Jawaban **Tergugat III**;
2. Menolak seluruh dalil-dalil gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
3. Membebankan biaya-biaya yang timbul dari perkara ini kepada **Penggugat**;

## Dalam Gugatan Rekonvensi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi **Tergugat III /Penggugat Rekonvensi**;
2. Menyatakan **Penggugat/Tergugat Rekonvensi** terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum**;
3. Menghukum **Penggugat/Tergugat Rekonvensi** untuk membayar seluruh kerugian yang diderita oleh **Tergugat III/Penggugat Rekonvensi**, yaitu:

### **3.1. Kerugian Materiil**

halaman 41 dari 55 putusan Nomor 252/PDT/2020/PT.BDG



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

Kerugian yang diderita oleh **Tergugat III/Penggugat Rekonvensi** adalah mengalami penurunan profit yang sangat drastis, perbandingan profit diambil dari tahun 2017:

Tahun Periode	Keuntungan Bersih (Profit) Per Hari	Keuntungan Bersih (Profit) selama 1 tahun (360 hari kerja)
2017	Rp. 15.000.000,-	Rp. 5.400.000.000,-

Semenjak terjadi ketidaknyamanan di rumah makan Katineung terkait gugatan **Penggugat/Tergugat Rekonvensi**, profit **Tergugat III/Penggugat Rekonvensi** dalam menjalankan usahanya mengalami penurunan:

Tahun Periode	Keuntungan Bersih (Profit) Per Hari	Keuntungan Bersih (Profit) selama 1 tahun (360 hari kerja)
2018	Rp. 5.000.000,-	Rp. 1.800.000.000,-

Tahun Periode	Keuntungan Bersih (Profit) Per Hari	Keuntungan Bersih (Profit) sampai bulan Agustus (240 hari kerja)
2019	Rp. 2.000.000,-	Rp. 480.000.000,-

Kerugian yang dialami oleh **Tergugat III/Penggugat Rekonvensi** adalah sebagai berikut, dengan perbandingan profit tahun 2017:

**Tahun 2018:**

Tahun 2017 profit per hari = Rp. 15.000.000  
Tahun 2018 profit per hari = Rp. 5.000.000 –  
**Penurunan Profit (Kerugian) per hari = Rp. 10.000.000**

Kerugian Per Hari	x	Selama 1 Tahun (360 Hari Kerja)	=	Total Kerugaian
Rp. 10.000.000,-	x	360	=	Rp. 3.600.000.000,-

**Tahun 2019:**

Tahun 2017 profit per hari = Rp. 15.000.000  
Tahun 2019 profit per hari = Rp. 2.000.000 –  
**Penurunan Profit (Kerugian) per hari = Rp. 13.000.000**



<b>Kerugian</b>		<b>Selama 7 bulan</b>		
<b>Per Hari</b>	<b>x</b>	<b>(240 Hari Kerja)</b>	<b>=</b>	<b>Total Kerugaian</b>
Rp. 13.000.000,-	x	240	=	<b>Rp. 3.120.000.000,-</b>

**Total Kerugian Materiil:**

Periode Tahun	Total Kerugian
2018	Rp. 3.600.000.000,-
2019	<u>Rp. 3.120.000.000,-</u>
<b>Jumlah Kerugian Sampai Bulan Agustus</b>	<b>Rp. 6.720.000.000,-</b>
<b>2019</b>	
<b>Terbilang: "enam milyar tujuh ratus dua puluh juta rupiah"</b>	

**3.2. Kerugian Immateriil**

**= Rp. 800.000.000,-**

Karena adanya perkara-perkara *a quo* banyak menyita waktu, tenaga, pikiran bahkan mengganggu psikis **Tergugat III/Penggugat Rekonvensi** beserta keluarga;

- **Total keseluruhan kerugian yang diderita Tergugat III/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 7.520.000.000,-**

**Terbilang: "tujuh milyar lima ratus dua puluh juta rupiah"**

4. Menghukum **Penggugat/Tergugat Rekonvensi** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari apabila lalai atau tidak mau menjalankan putusan ini secara sukarela;
5. Membebaskan biaya yang timbul dari perkara ini kepada **Penggugat/Tergugat Rekonvensi**;

**Subsidiar:**

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

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan jawaban terhadap gugatan itu yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa sebelum menyampaikan Jawaban dalam perkara ini, terlebih dahulu Turut Tergugat membantah dan menolak semua dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 349/Cibuntu, Gambar Situasi Nomor 8044/1977 tanggal 09-06-1977 luas 9885 M2 terbit tanggal 16 Juni 1998 atas Nama MULIA JOHAN alias TJAM KIAN SIE berasal dari Bekas Tanah Milik Adat C. No. 283 diproses melalui Pengakuan Hak berdasarkan SK Kepala Kantor Pertanahan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten TK. II Bekasi No.756/HM/KP/1998 tanggal 31 Maret 1998.

Kemudian Tanah aquo beralih kepada LIM KHAN TJEN, TJAM TJHIU, TJAM TJHIUJOHAN berdasarkan Akta Keterangan Hak Waris No. 12 tanggal 29-09-2000 yang dibuat oleh ELLA GOEI, SH selaku Notaris di Kabupaten tangerang

4. Bahwa Tanah Aquo beralih kembali kepada SUDIN MULIA D JOHAN berdasarkan Akta Pembagian hak Bersama No. 752/2011 tanggal 30/06/2011 yang dibuat oleh CUT RIANY, SH selaku PPAT

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, kiranya kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memeriksa dan memutus perkara a quo dengan amar putusan yang seadil adilnya (*Ex aequo et bono*);

Membaca, putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 103/Pdt.G/2019/PN Ckr, tanggal 16 Januari 2020 yang amar selengkapnya sebagai berikut :

## **DALAM KONVENSI :**

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau siapapun yang mengaku mendapatkan hak dari Tergugat I, Tergugat II atau Tergugat III untuk segera mengembalikan tanah milik Penggugat dengan luas 307 m2 tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar secara tanggung renteng kerugian Penggugat atas dasar perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebesar **Rp.27.630.000,- (dua puluh tujuh juta enam ratus tiga puluh ribu rupiah)**;
5. Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk selebihnya;

## **DALAM REKONVENSI :**

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisi Tergugat III dalam Konvensi/Penggugat III Rekonvensi;

Dalam pokok perkara Rekonvensi

halaman 44 dari 55 putusan Nomor 252/PDT/2020/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat II dan Penggugat III Rekonvensi/Tergugat II dan Tergugat III Konvensi untuk seluruhnya;

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Konvensi/Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini sebesar **Rp.3.721.000,- (tiga juta tujuh ratus dua puluh satu ribu rupiah).**

Membaca, Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 01/Akta.Banding/ 2019/PN Ckr, Jo. Nomor 103/Pdt.G/2019/PN Ckr, yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Cikarang, bahwa pada tanggal 28 Januari 2020, Pembanding semula Tergugat I, telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 103/Pdt.G/2019/PN Ckr, tanggal 16 Januari 2020 tersebut;

Membaca, Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 103/Pdt.G/ 2019/PN Ckr, Jo. 01/Akta.Banding/2019/PN Ckr, yang ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cikarang, telah memberitahukan kepada Terbanding I/ Penggugat pada tanggal 31 Januari 2020, Kepada Terbanding II/Tergugat II pada tanggal 10 Februari 2020, Kepada Terbanding III/Tergugat III pada tanggal 14 Februari 2020, kepada Turut Terbanding/Tutut Tergugat pada tanggal 30 Januari 2020, secara patut dan seksama ;

Membaca, Akta Penerimaan Memori Banding Nomor 01/Akta.Banding/ 2020/PN Ckr, Jo. Nomor 103/Pdt.G/2019/PN Ckr, Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I, telah mengajukan Memori Banding terhadap perkara a quo tanggal 17 Februari 2020, Memori Banding tersebut di terima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang, pada tanggal 27 Februari 2020 ;

Membaca, Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 103/Pdt.G/2019/PN Ckr, Jo. Nomor 01/Akta.Banding/2019/PN Ckr, yang ditandatangani oleh Jurusita dan Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Cikarang, telah memberitahukan dan menyerahkan kepada Terbanding II/Tergugat II pada tanggal 16 Maret 2020, kepada Terbanding III/Tergugat III pada tanggal 23 Maret 2020, kepada Turut Terbanding/Turut Tergugat pada tanggal 5 Maret 2020, kepada Terbanding I/Penggugat pada tanggal 06 April 2020, secara patut dan seksama;

halaman 45 dari 55 putusan Nomor 252/PDT/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca, Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (*inzage*) Nomor 103/Pdt.G/2019/PN Ckr, Jo. Nomor 01/Akta.Banding/2019/PN Ckr, yang ditandatangani oleh Jurusita dan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cikarang, telah memberi tahukan kepada Pembanding/Tergugat I pada tanggal 31 Januari 2020, kepada Terbanding II/Tergugat II pada tanggal 10 Februari 2020, kepada Terbanding III/Tergugat III pada tanggal 14 Februari 2020, dan kepada Turut Terbanding/Turut Tergugat pada tanggal 30 Januari 2020, secara patut dan seksasma ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, tenggang waktu untuk mengajukan upaya hukum Banding adalah 14 (empat belas) hari setelah putusan dijatuhkan, atau setelah pemberitahuan putusan diterima oleh para pihak ;

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 103/Pdt.G/2019/PN Ckr, diucapkan pada tanggal 16 Januari 2020, yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, Kuasa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Kuasa Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, dan Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat ;

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

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I, telah pula mengajukan keberatan keberatan yang di uraikan dalam Memori Bandingnya tertanggal 17 Februari 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

halaman 46 dari 55 putusan Nomor 252/PDT/2020/PT.BDG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pertimbangan hukum bagian Eksepsi *judex factie* dalam Putusan Pengadilan Negeri Cikarang perkara nomor 103/Pdt.G/2019/PN.Ckr. tanggal 16 Januari 2020 tidak tepat, tidak benar, tidak berdasar sehingga keliru dalam menjatuhkan Putusan Akhir diuraikan sebagai berikut:

## A. Eksepsi Kompetensi Absolut

Bahwa Pembanding dahulu Tergugat I tetap berpendapat bahwa Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang mengadili perkara a *quo*. Hal ini disebabkan Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatigedaad Overheidsdaad*) telah membatasi untuk Perkara Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatigedaad Overheidsdaad*) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili, sebagaimana ditentukan dalam halaman 1 Gugatan Penggugat mencantumkan perihal gugatan: Perbuatan Melawan Hukum. **Hal ini tidak dipertimbangkan oleh majelis hakim pengadilan tingkat pertama dan dasar untuk memutusnya tidak dimuat dalam uraian Pertimbangan Hukum** Putusan perkara 103/Pdt.G/2019/PN.Ckr. tanggal 16 Januari 2020, sehingga layak untuk diperiksa oleh majelis hakim Pengadilan Tinggi Bandung.

Berdasarkan pengajuan Eksepsi Kompetensi Absolut diatas, Pembanding dahulu Tergugat I mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara a *quo* untuk menolak gugatan a *quo* dan mempertimbangkan serta mengabulkan dalam putusan sela.

## B. Eksepsi Lain-lain

### 1. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur libel*).

Bahwa pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Cikarang tidak tepat dan tidak berdasar hukum yang dalam halaman 52-54 **menyatakan penerimaan wajar Fakta Perbedaan Luasan Tanah yang ada dalam SHM Nomor 349 dengan Peta Bidang Tanah Nomor 1591/2016**, maka penilaian majelis hakim haruslah menentukan pada Luasan Tanah yang diyakini kebenaran isinya sebagaimana tertuang dalam SHM Nomor 349. Namun majelis hakim memilih penilaian objek sengketa

halaman 47 dari 55 putusan Nomor 252/PDT/2020/PT.BDG



mendasarkan pada Luasan Tanah yang disebutkan pada Peta Bidang Tanah Nomor 1591/2016, sehingga hal ini menunjukkan **pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Cikarang tidak tepat**. Penerimaan wajar ini yang tidak menggunakan dasar hukum memutuskan menjadikan Pembanding dahulu Tergugat menyatakan pertimbangan tersebut tidak berdasar hukum.

## **2. Eksepsi Error in objecto**

Bahwa pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Cikarang tidak tepat dan tidak berdasar hukum yang dalam halaman 53-54 menyatakan tidak ada kerancuan dalam tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* sebab posita angka 4 dan angka 5 mengenai batas-batas tanah yang dimiliki Terbanding I dahulu Penggugat dan ukuran luas tanah dikuasai oleh pihak lain yang didalilkan Terbanding I dahulu Penggugat nyata beda dengan petitum yang diajukannya dalam gugatan angka 3. terdapat perbedaan dalam posita.

Berdasarkan seluruh uraian eksepsi diatas, Pembanding dahulu Tergugat I mohon kepada majelis hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa perkara *a quo* sudah selayaknya memutus Gugatan Terbanding I dahulu Penggugat **Tidak Dapat Diterima** (*niet ontvankelijkverklaard* INO).

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Memori Banding Pembanding dahulu Tergugat I ini menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban, Duplik, alat bukti, keterangan saksi Tergugat, hasil sidang Pemeriksaan Setempat, Kesimpulan, dan fakta hukum yang ditemukan di persidangan dan Pembanding dahulu Tergugat I dengan tegas membantah seluruh dalil Gugatan, Replik, alat bukti Penggugat, keterangan saksi Penggugat, pernyataan Penggugat di Pemeriksaan Setempat, Kesimpulan Penggugat;
2. Bahwa pertimbangan hukum *judex factie* dalam **Putusan Pengadilan Negeri Cikarang nomor 103/Pdt.G/2019/PN.Ckr. tanggal 16 Januari 2020 tidak tepat, tidak benar, dan tidak berdasar** sehingga Pembanding dahulu Tergugat I menyatakan keberatannya terhadap seluruh pertimbangan majelis hakim yang memutus perkara *a quo*;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pertimbangan majelis hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Cikarang nomor 103/Pdt.G/2019/PN.Ckr. tanggal 16 Januari 2020 halaman 65 yang pada intinya penerbitan sertifikat oleh BPN telah memenuhi aspek prosedur (formal) dan substansi (material) yang tidak bertentangan dgn peraturan perundangundangan dalam PP 24 tahun 1997 adalah keliru, sebab data yang dimuat dalam SHM Nomor 349/1998 TIDAK RELEVAN dengan data fisik yang ada sekarang sebagaimana data yang dimuat dalam PETA BIDANG TANAH Nomor 1591/2016 tanggal 30 Juni 2016.

4. Bahwa berdasarkan Pasal 48 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

*"Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat(1), untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya."*

Pasal 49 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

*"Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat(1) untuk satuan bidang baru yang dipisahkan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat sebagai satuan bidang tanah baru dan peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan sertifikat bidang tanah semula dibubuhkan catatan mengenai telah diadakannya pemisahan tersebut."*

dan Pasal 50 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

*"Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dua bidang tanah atau lebih yang sudah didaftar dan letaknya berbatasan yang semuanya atas nama pemilik yang sama dapat digabung menjadi satu satuan bidang bare, jika semuanya dipunyai dengan hak yang sama dan bersisa jangka waktu yang sama"*

Dalam ketentuan tersebut diatas pada **prinsipnya mengatur 1 (satu) bidang tanah didaftarkan dalam 1 (satu) sertipikat, 1 (satu) surat ukur, danl (satu) buku tanah.** Namun selama proses persidangan, Penggugat tidak dapat membuktikan aspek historis dan publisitas penggabungan dari 2 (dua)

halaman 49 dari 55 putusan Nomor 252/PDT/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bidang tanah dalam 1 (satu) mengandung cacat hukum maka harus batal demi hukum. Bahwa yang meyakinkan Tergugat I dalam mendalilkan hal tersebut adalah atas pengakuan Penggugat sendiri yang menyatakan bahwa tanah Penggugat berdasarkan **SHM No. 349/ 1998**, sebagaimana yang tampak di dalam **Gambar Situasi No. 8044 / 1997** tersebut merupakan 2 (dua) bidang tanah yang clipisahkan oleh Saluran Air

5. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 103/Pdt.G/2019/PN.Ckr. halaman 66 - 67 yang pada intinya menyatakan bahwa terdapat perbedaan antara luas tanah yang telah dibebaskan oleh Tergugat I/ Pembanding dari masyarakat bernama Mani dengan luas tanah yang diklaim penggugat seluas 307 m2 adalah pertimbangan yang sangat kabur, membingungkan dan sangat tidak jelas.

*"Menimbang, bahwa berdasarkan bukti - bukti T.1-2, T.1-3 dan T.II-2, T.11-3 apabila dihubungkan dengan bukti T.111-1 dan T.III-2 setelah majelis meneliti dan mencermati bukti-bukti tersebut ternyata terdapat perbedaan ukuran luas antara tanah yang telah dibebaskan dan telah diganti rugi dari masyarakat yang bernama MANI dengan No. urut 89 seluas 680m2 (vide no urut peta pembelian Tanah Tjikarang-Tambun Proyek Pengairan Djatiluhur (lembar 4/4) dengan tanah yang dimanfaatkan oleh Tergugat III dari Tergugat II sebagaimana didalam surat perjanjian pemanfaatan tanah dalam pasal I yang berbunyi Tergugat II menyediakan lahan kepada Tergugat III seluas 1.014 m2 (seribu empat belas meter persegi) dan perbedaan ukuran luas tersebut telah dibuktikan oleh Penggugat dengan mengajukan bukti P-4 berupa Peta Bidang Tanah Nomor. 159112016 tanggal 30 Juni 2016 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat yang menyatakan bahwa fisik tanah Penggugat yang dikuasai oleh pihak lain seluas 307 m2 maka berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah menguasai tanah milik Penggugat tanpa izin seluas 307 m2."*

Dari kutipan tersebut terlihat Majelis hakim malah memberikan pertimbangan mengenai perjanjian pemanfaatan tanah antara Tergugat II kepada Tergugat III, yang tidak ada hubungan dan relevansinya dengan permasalahan yang harus dipertimbangkan yaitu mengenai luas tanah objek sengketa yang telah dibebaskan oleh Tergugat I dari masyarakat bernama Mani.

6. Bahwa perbedaan luas tersebut terjadi karena memang tanah yang telah dibebaskan oleh Tergugat I/ Pembanding lebih luas dari tanah yang diklaim oleh

halaman 50 dari 55 putusan Nomor 252/PDT/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat/Terbanding yang seluas 307 M2. Yang artinya bahwa perbedaan luas tanah bukanlah berarti lokasi tanah obyek sengketa yang berbeda. Tanah obyek sengketa adalah bagian tanah yang telah dibebaskan oleh Tergugat I/Pembanding.

7. Bahwa status pemegang SHM Nomor 349/1998 ticalak dilindungi oleh hukum sebab pemegang SHM Nomor 349/1998 ticalak melakukan kewajiban hukumnya yaitu melaksanakan pemasangan tanda batas sebagaimana diatur dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kewajiban memasang tanda batas dimaksudkan untuk menghindari terjadinya perselisihan atau sengketa mengenai Batas Tanah pemilik tanah dalam sertifikat dengan tanah yang berbatasan langsung dengannya. Faktanya, Terbanding I dahulu Penggugat ticalak melakukan kewajiban tersebut.
8. Bahwa dengan tidak dilindunginya oleh hukum SHM Nomor 349/1998 berdasarkan peraturan perundang-undangan berlaku mengenai penclaftran tanah, maka SHM Nomor 349/1998 nyata saat ini mengandung cacat hukum sehingga ticalak dapat dijadikan clasar bagi menilai clan memutus objek perkara a quo;
9. Bahwa tuntutan ganti kerugian Terbanding I dahulu Penggugat terbukti tidak disertai dengan dokumen-dokumen pendukung memuat rincian kerugian riil yang dialaminya, maka pertimbangan hukum majelis hakim Pengadilan Negeri Cikarang yang mendasarkan pada dokumen yang mengikat hanya bagi Perum Jasa Tirta. II dengan Hj. Leniwati adalah keliru clan tidak berdasar. Terbanding I dahulu Penggugat bukan pihak dalam perjanjian tersebut sehingga Terbanding I dahulu Penggugat tidak dapat memperoleh prestasi yang sama dengan perikatan yang lahir dari Perum Jasa Tirta II dengan Hj. Leniwati. Hal ini didukung oleh penclapat Ahli Hukum Prof. Subekti dalam bukunya Hukum Perjanjian, halaman 1 yang menyatakan suatu **perikatan** adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berclasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan. itu. Bahwa dengan demikian, tuntutan materiil Terbanding I dahulu Penggugat haruslah ditolak;

halaman 51 dari 55 putusan Nomor 252/PDT/2020/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa pertimbangan hukum hakim Pengadilan Negeri Cikarang yang menolak tuntutan-tuntutan. lain Terbanding I dahulu Penggugat sebagaimana diuraikan dalam putusannya adalah tepat dan layak sehingga dapat dipertahankan;

Berdasarkan seluruh dalil - dalil tersebut diatas maka Pembanding dahulu Tergugat I dengan hormat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas Pembanding dahulu Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung agar memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding dahulu Tergugat I;
2. Menerima Memori Banding dari Pembanding dahulu Tergugat I;
3. Membatalkan. Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 103/Pdt.G/2019/PN.Ckr. tanggal 16 Januari 2020
4. Menolak Gugatan Terbanding I dahulu Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak menerima gugatan Terbanding I dahulu Penggugat (*Niet Ontvankelijk Verklaarde*);
5. Menyatakan Terbanding I dahulu Penggugat untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadiladilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Terbanding I/Penggugat, Terbanding II/Tergugat II, Terbanding III/Tergugat III, dan Turut Terbanding/Turut Tergugat tidak menggunakan haknya mengajukan Kontra Memori Banding dalam perkara *a quo* ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, setelah memeriksa dan meneliti, mencermati dengan seksama berkas perkara, beserta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Cikarang, Nomor 103/Pdt.G/2019/PN Ckr, tanggal 16 Januari 2020, dengan memperhatikan Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding, semula Tergugat I, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat, bahwa hal-hal yang telah dipertimbangkan dan disimpulkan, serta diputuskan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, baik itu menyangkut Dalam Konvensi Dalam

halaman 52 dari 55 putusan Nomor 252/PDT/2020/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eksepsi, Dalam Pokok Perkara, Dalam Rekonvensi Dalam Provisi, maupun pertimbangan hukum yang menyangkut Pokok Perkara Rekonvensi, dan pertimbangan Hukum Dalam Konvensi dan Rekonvensi, telah dipertimbangkan dan diputus dengan tepat dan benar, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, sebagaimana tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 103/Pdt.G/2019/PN Ckr, tanggal 16 Januari 2020 tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat, dan dapat menyetujui serta membenarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan hukumnya tersebut, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar, semua fakta dan keadaan yang didasarkan pada alat-alat bukti yang diajukan dipersidangan perkara a quo, dan disertai dengan alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian dan pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mengambil alih pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, dalam memutus perkara ini ditingkat banding, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Cikarang, Nomor 103/Pdt.G/2019/PN Ckr, tanggal 16 Januari 2020, beralasan hukum untuk dikuatkan di Pengadilan Tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dikuatkan, dan Pembanding semula Tergugat I, dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)*, *Staatsblad* Nomor 44 Tahun 1941, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, serta peraturan-perundangan lainnya yang bersangkutan ;

halaman 53 dari 55 putusan Nomor 252/PDT/2020/PT.BDG

#### Disclaimer

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





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

**MENGADILI :**

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Tergugat I ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cikarang, Nomor 103/Pdt.G/2019/PN Ckr, tanggal 16 Januari 2020, yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat I, untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, pada hari Kamis, tanggal 25 Juni 2020 oleh kami Drs. Amin Sembiring, S.H.,M.H., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung selaku Hakim Ketua Majelis, dengan Nelson Samosir, S.H.,M.H., dan Dr.Hj. M.D. Ely Mariani, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 7 Juli 2020, diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, didampingi oleh Hakim-hakim Anggota, dibantu Soetjipto. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

**Nelson Samosir, S.H.,M.H.**

**Drs. Amin Sembiring, S.H.,M.H.**

Ttd.

**Dr. Hj. M.D. Ely Mariani, S.H.,M.Hum.**

Panitera Pengganti,

Ttd.

**Soetjipto.**

Perincian biaya perkara :

halaman 54 dari 55 putusan Nomor 252/PDT/2020/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Biaya Materai	Rp 6.000,-
2. Biaya Redaksi putusan	Rp 10.000,-
3. <u>Biaya proses lainnya</u>	Rp134.000,-
J u m l a h	Rp150.000,-