



PUTUSAN

Nomor 111/PDT/2020/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- 1. RUMONDANG ARITONANG**, beralamat di Jalan Pulau Singkep 5/354, RT. 07 RW. 015, Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I semula TERGUGAT I**;
- 2. BILTER**, beralamat di Jalan Pulau Singkep 5/354, RT. 07 RW. 015, Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II semula TERGUGAT II**;
- 3. WINNER SIANIPAR**, beralamat di Jalan Pulau Singkep 5 / 354, RT. 07 RW. 015, Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING III semula TERGUGAT III**;
- 4. NURMIDA ARITONANG**, beralamat di Jalan P. Yapen 4 No. 37 RT.05 RW.19, Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING IV semula TERGUGAT V**;

dalam hal ini keempatnya memberikan Kuasa kepada **RAMOTI HANS, SH**, Advokat pada Kantor HAN'S LAWYERS ADVOKAT & PENASEHAT HUKUM, beralamat di Cibubur Villa 3 Blok C-57, Jalan Raya Kranggan, Harjamukti, Cimanggis Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 September 2018 dan tanggal 11 Februari 2019, selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING semula TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT V**;

L A W A N :

Halaman 1 dari 68 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2020/PT.BDG



1. **PT. KARYA GRAHA CEMERLANG**, berkedudukan di Jalan Alamanda Regency Nomor 01, Kampung Rawa Kalong, Desa Karang Satria, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh **WARINTON SIMANJUNTAK, SE, SH**, selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ENDANG SUHARTA, SH.MH**, dan **IRWAN, SH.MH**, Para Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Hukum **ENDANG SUHARTA & REKAN**, beralamat kantor di Jalan Kolonel Sugiono No.14, Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 September 2019, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I semula PENGGUGAT**;
2. **LINCE GURNING**, beralamat di Jalan Pulau Singkep 5/354, RT. 07 RW. 015, Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa-Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II semula TERGUGAT IV**;
3. **Pr. PINDAH BINTI LAIN**, beralamat di Kampung Rawa Kalong RT.01 RW.04, Desa Karang Satria, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III semula TERGUGAT VI**;
4. Para Ahli waris dari pasangan **H.M. MUHAJAR (alm)** dengan **Hajjah KIMIYATI (almh)**, yaitu :
 - 7.1 Hj. Robani Handayani;
 - 7.2 Hj. Irwani Helmawati;
 - 7.3 Ani Mardiani;
 - 7.4 Hj. Yanah Mardiana;
 - 7.5 Juju Darmayanti;
 - 7.6 Siti Rahmah;

Beralamat di Kampung Kedung Gede RT.01 RT.16 Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV semula TERGUGAT VII**;
5. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN BEKASI**, beralamat di Jalan Daha Blok B4 No.2, Komplek Lippo Cikarang Bekasi, selanjutnya disebut



sebagai **TURUT TERBANDING I semula TURUT TERGUGAT I;**

6. CAMAT TAMBUN UTARA, beralamat di Jalan Raya H. Nausan No.3 Sriamur, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT II;**

7. KEPALA DESA KARANG SATRIA, beralamat di Gang Soba No.8 Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III semula TURUT TERGUGAT III;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 19 Februari 2020 Nomor 111/PDT/2020/PT.BDG. tentang penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 20 Februari 2020 Nomor 111/PDT/2020/PT.BDG tentang penetapan hari sidang.
3. Berkas perkara dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 7 Agustus 2019 Nomor 491/Pdt.G/2018/PN.Bks dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 16 Agustus 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 16 Agustus 2018 dalam Register Nomor 491/Pdt.G/2018/PN Bks, telah mengajukan gugatan dan pada 5 November 2018 Penggugat telah memperbaiki gugatannya, sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai Pemilik yang sah atas sebidang tanah darat yang terletak di Blok Rawakalong RT. 001 RW. 03, Kelurahan Karang Satria, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat sebagaimana tercatat dalam sertipikat Hak Guna Bangunan No.11183 /Karang Satria seluas 8.165 M2 (delapan ribu seratus enam puluh lima meter persegi), atas nama PT. KARYA GRAHA CEMERLANG;

Halaman 3 dari 68 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2020/PT.BDG



1. Bahwa sebidang tanah hak Penggugat tersebut seluas 8.165 M2 (delapan ribu seratus enam puluh lima meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11183 /Karang Satria, atas nama PT. KARYA GRAHA CEMERLANG, gambar situasi No: 1138/1985, terletak di Kampung Rawakalong RT. 001 RW. 03, Kelurahan Karang Satria, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat, dengan batas - batas sebagai berikut;
 - Sebelah Utara : Perum Alamanda Regency.
 - Sebelah Timur : Perum Alamanda Regency dan M. Mungah
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik Weli dan Perum Nirwana
 - Sebelah Barat : Tanah Perum Nirwana

Selanjutnya disebut **Objek Sengketa**;

2. Bahwa tanah tersebut berasal dan merupakan Konversi dari Sertifikat Hak Milik No: 275/ Karang Satria atas nama TOTON WARSITO seluas 8.165 M2 (delapan ribu seratus enam puluh lima meter persegi), berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No: 107.310.1.32.16.2008, tanggal 17 April 2008 yang dibeli oleh Penggugat dari Toton Warsito seharga Rp. 287.012.500,- (dua ratus delapan puluh tujuh juta dua belas ribu lima ratus rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No: 17/2009, tanggal 27 Mei 2009 yang dibuat dan di hadapan FARIANA, SH, MKN, PPAT di Kabupaten Bekasi jo Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 191, tanggal 24 Mei 2008 yang dibuat dan di hadapan YAYEK HARTINI SUNDIRO, Notaris di Bekasi;
3. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 275 terbit pertama kali berdasarkan Pemberian Hak Atas Tanah Negara kepada Toton Warsito berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat No, 126/18/d/VIII/51/Prona/1983, tanggal 3 November 1985. Bahwa dengan demikian di atas lokasi tanah *A quo* sudah sejak lama (sejak tahun 1983) telah terbit sertifikat Hak Milik No.275/Karang Satria sebagai bukti kepemilikan Toton Warsito atas tanah tersebut.
4. Bahwa kemudian tanah tersebut dijual oleh Toton Warsito kepada Penggugat sebagaimana yang telah diuraikan di atas, sehingga saat ini Penggugatlah sebagai pemilik satu satunya yang sah atas tanah *A quo*.



Bahwa oleh karena itu Penggugat mohon kepada yang mulia Majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik satu-satunya tanah seluas 8.165 M2 (delapan ribu seratus enam puluh lima meter persegi), berdasarkan Sertifikat HGB No.11183/Karang Satria Sertifikat tertulis atas nama PT. Karya Graha Cemerlang, Gambar Situasi No.1138/1985 terletak di RT.001 RW.03, Kelurahan Karang Satria, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat;

5. Bahwa berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No: 107.310.1.32.16.2008, tanggal 17 April 2008, Hak Milik No. 275 Desa Karang Satria atas nama Toton Warsito hapus dan diubah menjadi Hak Guna Bangunan No. 11183, Gambar Situasi No. 1138/1985, Luas 8.165 m2 atas nama PT. Karya Graha Cemerlang, dengan jangka waktu selama 30 tahun, sehingga berakhir pada tanggal 18 April 2038;
6. Bahwa berdasarkan Pasal 21 huruf c Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah menyatakan bahwa "*Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah: c. Tanah Milik*", dan berdasarkan Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa "*1) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan bangunan dan mempunyai bangunan bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, 2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat 1 dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun, 3) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain.* Maka dengan demikian perolehan Hak Guna Bangunan No. 11183 atas nama PT. Karya Graha Cemerlang yang berasal dari Hak Milik No. 275 Desa Karang Satria atas nama Toton Warsito adalah sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
7. Bahwa berdasarkan SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH No. 630.1/1084/KPT/XII/2012 tertanggal 13 Desember 2012 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, yang menerangkan bahwa:



Sebidang tanah terletak di :

Kelurahan/Desa : Karang Satria
Kecamatan : Tambun
Kabupaten : Bekasi
Luas : 8.165 M2
SU/GS : 01138/1985 tanggal 18-09-1985
NIB : -

Berdasarkan dokumen pendaftaran tanah yang ada pada kantor Kami, sebidang tanah tersebut sudah diterbitkan sertipikat dengan:

Atas Nama : PT. Karya Graha Cemerlang berkedudukan
di Bekasi Akta No. 324 tanggal 15-08-2008
Jenis dan No. Hak : Guna Bangunan No. 11183
No. Seri Sertipikat : AW 570737
Luas : 8.165 M2
Berakhir Hak : 18-04-2038

8. Bahwa berdasarkan SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH No. 630.1/1084/KPT/XII/2012 tertanggal 13 Desember 2012 tersebut, sebidang tanah seluas 8.165 M2 yang terletak di Blok Rawakalong RT.001 RW.03, Kelurahan Karang Satria, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi yang menjadi Objek Sengketa adalah sah milik Penggugat;
9. Bahwa sebagai Pemilik sah atas Objek Sengketa, sejak terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 11183 pada tahun 2008 Penggugat benar-benar menguasai fisik tanah tersebut dan juga telah memenuhi kewajiban-kewajiban yang menjadi tanggung jawab Penggugat, seperti pembayaran PBB atas tanah *a quo* dan kewajiban lainnya.
10. Bahwa kemudian pada sekitar awal November 2011 salah satu karyawan lapangan Penggugat didatangi oleh orang suruhan Tergugat I - Tergugat V yang mengaku-ngaku bahwa tanah *a quo* adalah milik Tergugat I - Tergugat V, yang kemudian menunjukkan foto copy dokumen kepemilikan Tergugat I - Tergugat V atas tanah *a quo*. Bahwa kemudian Tergugat I - Tergugat V melakukan penyerobotan dan penguasaan lahan tanah *a quo* dengan melawan hukum dan dengan alasan menghindari keributan dan bentrokan Penggugat memilih menahan diri dan menempuh jalur hukum;



11. Bahwa setelah kejadian tersebut barulah Penggugat mengetahui bahwa di atas tanah milik Penggugat *a quo* selain Sertifikat HGB No. 11183/Karang Satria atas nama Penggugat yang dimiliki dan dikuasai Penggugat, ternyata tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dan tanpa adanya transaksi jual beli ataupun peralihan hak atas tanah *a quo* antara Penggugat dengan Tergugat I - V, Turut Tergugat I telah menerbitkan Sertipikat- Sertipikat lain atas tanah *a quo*;

12. Bahwa kemudian Penggugat melaporkan Penyerobotan tanah *a quo* yang dilakukan Tergugat I - Tergugat V kepada Kepolisian Resor Kota Bekasi No: LP/1226/K/XI/2011/SPK/Resto Bekasi tanggal 9 November 2011.

Bahwa atas laporan tersebut kemudian Penyidik Polresto Kota Bekasi melakukan kegiatan Pengembalian batas pada tanggal 10 April 2012 di lokasi tanah *a quo* yang berada di Proyek Perumahan Alamanda Regency Desa Karang Satria, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi;

13. Bahwa pada pemeriksaan lapangan Pengembalian batas tersebut diperoleh hasil Peta Bidang Tanah yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Seksi Survey Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tertanggal 16 April 2012 yang pada pokoknya menjelaskan bahwa di atas tanah *a quo* telah terjadi tumpang tindih/Over lapping sertipikat tanah yaitu;

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11183/Karang Satria, atas nama PT. KARYA GRAHA CEMERLANG, gambar situasi No: 1138/1985, atas nama PT. KARYA GRAHA CEMERLANG, seluas 8.165 m2, dan;
- b. Sertifikat Hak Milik No. 632/Karang Satria, Gambar Situasi No. 10930/1955 luas 7.140 m2 atas nama Rumondang Aritonang (Tergugat I)

Bahwa Sertifikat HGB No. 632 /Karang Satria, dipisah menjadi;

1. Sertipikat Hak Milik No. 633/Karang Satria, luas 1.000 m2 atas nama Lince Gurning (Tergugat IV)
2. Sertipikat Hak Milik No. 634/ Karang Satria, luas 1.000 m2 atas nama Bilter (Tergugat II)
3. Sertipikat Hak Milik No. 635/ Karang Satria, luas 1.700 m2 atas nama Winner Sianipar (Tergugat III);



4. Sertipikat Hak Milik No. 636/Karang Satria, Luas 3.042 m² atas nama Nurmida Aritonang (Tergugat V);
 5. Sertipikat Hak Milik No. 637/Karang Satria, luas 398 m² atas nama Nurmida Aritonang (Tergugat V);
14. Bahwa dari hasil penelusuran Penggugat ternyata diperoleh data dan fakta-fakta sebagai berikut;
- a. Bahwa awalnya penerbitan sertifikat-sertifikat tersebut di atas (poin 14.b) adalah berawal dari Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 608/Karang Satria tanggal 3 April 1996 seluas 8.145 m² atas nama Pr. Pindah binti Lain (Tergugat VI), Gambar Situasi No. 5741/1994 yang merupakan konversi hak Girik No C. 2597, Persil 293 Kls .II luas 7.140 m²;
 - b. Bahwa kemudian Pr.Pindah binti Lain (Tergugat VI) menjual sebidang tanah sesuai Sertipikat Hak Milik No. 608/Karang Satria tanggal 3 April 1996 seluas 8.145 m² atas nama Pr. Pindah Binti Lain (Tergugat VI) tersebut kepada H.M. Muhadjar suami dan ayah dari Tergugat VII berdasarkan Akta Jual Beli No. 42/BP.43/IX/1990 tanggal 11 September 1990 yang dibuat di hadapan PPAT/Camat Tambun (Turut Tergugat II), kemudian HM. Muhadjar menjual tanah tersebut kepada Rumondang Aritonang (Tergugat I) kemudian berdasarkan Akta Jual Beli No. 1897/JM.291/XI/1993 tanah tersebut diatasnamakan Nurmida Aritonang (Tergugat V). Dalam proses pembuatan sertipikat selanjutnya Sertipikat Hak Milik No. 608/ Karang Satria tersebut dibalik namakan menjadi Sertripikat Hak Milik No. 632/Karang Satria atas nama H.M. Muhadjar dengan luas menjadi 7.140 m².
 - c. Bahwa setelah H.M. Muhadjar meninggal dunia, sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 632/Karang Satria karena sudah dijual oleh Almarhun HM. Muhadjar (suami dan orang tua Tergugat VII) kepada Rumondang Aritonang (Tergugat I) dan Nurmida Aritonang (Tergugat V) kemudian oleh Ahli Waris/Tergugat VII Sertipikat Hak Milik No. 632/Karang Satria seluas 7.140 m² dibaliknamakan menjadi atas nama Nurmida Aritonang (Tergugat V);
 - d. Bahwa kemudian Tergugat V melakukan pemisahan/splitting Sertipikat Hak Milik No.632/Karang Satria, luas 7.140 m² menjadi 5 bidang sertipikat yaitu sebagai berikut:



- Sertipikat Hak Milik No. 633/Karang Satria, luas 1.000 m2 atas nama Lince Gurning (Tergugat IV)
- Sertipikat Hak Milik No. 634/ Karang Satria, luas 1.000 m2 atas nama Bilter (Tergugat II)
- Sertipikat Hak Milik No. 635/ Karang Satria, luas 1.700 m2 atas nama Winner Sianipar (Tergugat III);
- Sertipikat Hak Milik No. 636/Karang Satria, Luas 3.042 m2 atas nama Nurmida Aritonang (Tergugat V);
- Sertipikat Hak Milik No. 637/Karang Satria, luas 398 m2 atas nama Nurmida Aritonang (Tergugat V);

15. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut;

- a. Bahwa yang menjadi pangkal persoalan timbulnya tumpang tindih atau Over lapping sertipikat milik Peggugat *A quo* adalah penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 608/Karang Satria seluas 8.145 m2 atas nama Pr. Pinda binti Lain (Tergugat VI) oleh Turut Tergugat I, sertifikat mana diterbitkan pada tanggal 3 April 1996, di atas tanah milik Peggugat *a quo* yang telah lebih dahulu bersertipikat yaitu Sertipikat Hak Milik No. 275/Karang Satria yang diterbitkan pada tahun 1985, seluas 8.165 m2 atas nama Toton Warsito, Gambar Situasi No.1138/1985;
- b. Bahwa dengan berpedoman di atas tanah milik Peggugat *a quo* yang telah diterbitkan sebelumnya yaitu Sertifikat Hak Milik No.275/Karang Satria, atas nama Toton Warsito pada tahun 1985, maka seharusnya Turut Tergugat I menolak dengan tegas permohonan penerbitan sertipikat di atas tanah *a quo* yang diajukan oleh Tergugat VI atau orang yang mewakili Tergugat VI yang diajukan pada tahun 1996 setelah terbitnya Sertifikat Hak Milik No.275/Karang Satria, atas nama Toton Warsito pada tahun 1985;
- c. Bahwa tidak ada alasan apapun yang dapat dibenarkan bagi Turut Tergugat I untuk memproses apalagi sampai menerbitkan Sertipikat Hak Milik No 608/Karang Satria tersebut yang terbit pada tahun 1996, karena Turut Tergugat I sudah pasti tahu bahwa di atas tanah *a quo* yang diajukan permohonan sertipikat oleh Tergugat VI telah terbit jauh sebelumnya yaitu pada tahun 1985 sudah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 275/Karang satria atas nama Toton Warsito.



16. Bahwa berdasarkan uraian dan keterangan di atas, jelaslah telah terjadi Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh Tergugat VI dan Turut Tergugat I terhadap Penggugat, yaitu dengan diterbitkan Sertipikat Hak Milik No.608/Karang Satria atas nama Pr. Pinda binti Lain oleh Turut Tergugat I atas Permohonan Tergugat VI di atas tanah milik Penggugat yang telah terbit Sertifikat sebelumnya yaitu Sertipikat Hak Milik No. 275/Karang Satria atas nama Toton Warsito;
17. Bahwa dengan demikian penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 608/Karang Satria seluas 8.145 m2 atas nama Pr. Pinda binti Lain, kemudian dibaliknamakan menjadi Sertipikat Hak Milik No. 362/Karang Satria atas Nama HM. Muhadjar seluas 7.140 m2 dan kemudian dibaliknamakan lagi menjadi atas nama Nurmida Aritonang (Tergugat V) oleh Turut Tergugat I atas Permohonan Tergugat VI dan Tergugat VII telah dilakukan dengan cacat hukum, bertentangan dengan hukum, tidak sah, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, Bahwa oleh karena itu Penggugat mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara aquo untuk menyatakan Cacat Hukum, Bertentangan Dengan Hukum, Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat Sertifikat Hak Milik No. 362/Karang Satria seluas 7.140 m2 atas nama Nurmida Aritonang (Tergugat V) dengan segala akibat hukumnya;
18. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik No. 362/Karang Satria seluas 7.140 m2 atas nama Nurmida Aritonang (Tergugat V) telah dinyatakan cacat hukum bertentangan dengan hukum, dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya, maka segala tindakan hukum apapun yang terkait dengan Sertipikat aquo, yaitu;
 - a. Sertipikat Hak Milik No. 633/Karang Satria, luas 1.000 m2 atas nama Lince Gurning (Tergugat IV);
 - b. Sertipikat Hak Milik No. 634/ Karang Satria, luas 1.000 m2 atas nama Bilter (Tergugat II);
 - c. Sertipikat Hak Milik No. 635/ Karang Satria, luas 1.700 m2 atas nama Winner Sianipar (Tergugat III);
 - d. Sertipikat Hak Milik No. 636/Karang Satria, Luas 3.042 m2 atas nama Nurmida Aritonang (Tergugat V);



e. Sertipikat Hak Milik No. 637/Karang Satria, luas 398 m2 atas nama Nurmida Aritonang (Tergugat V);

Secara otomatis juga dinyatakan cacat hukum bertentangan dengan hukum, dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;

19. Perbuatan Para Tergugat yang telah menguasai Objek Sengketa tanpa hak dan Turut Tergugat I yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No.608/Karang Satria atas nama Pr. Pinda binti Lain dan Turut Tergugat II yang telah menerbitkan Akta Jual Beli Akte Jual Beli No.42/ BP.43/ IX/1990, tanggal 11 September 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT/Camat Tambun (Turut Tergugat II) dan Akte Jual Beli No.1897/JM.291/XI/1993, tanggal 20 November 1993 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT/Camat Tambun (Turut Tergugat II) serta Turut Tergugat III yang telah mengeluarkan Surat Keterangan Desa No. 593/145/IX/1995 tertanggal 28 September 1995 atas tanah aquo, jelas perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang pada pokoknya menyatakan :

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

20. Bahwa dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata suatu Perbuatan Melawan Hukum mengandung unsur- unsur sebagai berikut:

- Adanya Suatu Perbuatan;
- Perbuatan tersebut melawan hukum;
- Adanya Kesalahan dari Pihak Pelaku;
- Adanya Kerugian bagi korban;
- Adanya Hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

21. Berdasarkan artikel yang bersumber dari doktrin hukum Rosa Agustina, dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), hal 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat :

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;



- Bertentangan dengan kesusilaan;
- Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

22. Bahwa Perbuatan Para Tergugat yang menguasai *obyek sengketa* yang nyata-nyata telah diketahui dan diakui oleh Para Tergugat bahwa Penggugat merupakan pemilik sebenarnya atas objek sengketa tersebut, maka Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum Para Tergugat dan Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
23. Bahwa penguasaan obyek sengketa oleh Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*), serta perbuatan Para Turut Tergugat yang telah mencatat dan menerbitkan Akta Jual Beli serta Sertipikat Hak Milik atas nama Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), di mana atas perbuatan-perbuatannya tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, karena telah tidak melakukan prinsip kehati-hatian dengan tidak meneliti secara cermat mengenai kepemilikan yang sebenarnya terhadap tanah obyek sengketa tersebut ;
24. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*) dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menyatakan objek sengketa adalah milik Penggugat yaitu PT. KARYA GRAHA CEMERLANG serta memerintahkan kepada Para Tergugat untuk mengembalikan obyek sengketa kepada Penggugat tanpa syarat apapun;
25. Bahwa oleh karena perbuatan Jual Beli dan Penguasaan Objek Sengketa secara tidak sah dan tanpa hak tersebut adalah merupakan Perbuatan melawan hukum yang melanggar Pasal 1365 KUHPerdata maka sudah sepantasnyalah apabila Para Tergugat dihukum untuk menyerahkan Objek Sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun;
26. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum dan



menyebabkan kerugian bagi Penggugat karena Penggugat tidak dapat menguasai dan menikmati objek sengketa sejak bulan November 2011 sampai dengan sekarang, maka sudah sepantasnya apabila Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian secara Tanggung Renteng kepada Penggugat;

27. Bahwa Kerugian sebagaimana dalam posita poin 27 di atas adalah sebesar Rp. 5.925.000.000,-(lima milyar sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- a. Penggugat tidak dapat menikmati dan menguasai objek sengketa sejak bulan November 2011 hingga gugatan ini diajukan (selama 6 tahun 8 bulan), yakni apabila objek sengketa tersebut disewakan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per-tahun x 6 tahun 8 bulan yaitu sebesar Rp. 675.000.000 (enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah)
- b. Biaya Pengosongan objek sengketa sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
- c. Kerugian Immateril sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah);

28. Bahwa untuk menjamin gugatan ini tidak sia-sia , mohon berkenan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi cq. Majelis Hakim yang mulya untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap:

- a. Tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 633/Karang Satria, luas 1.000 m2 atas nama Lince Gurning (Tergugat IV);
- b. Tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 634/ Karang Satria, luas 1.000 m2 atas nama Bilter (Tergugat II);
- c. Tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 635/ Karang Satria, luas 1.700 m2 atas nama Winner Sianipar (Tergugat III);
- d. Tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 636/Karang Satria, Luas 3.042 m2 atas nama Nurmida Aritonang (Tergugat V);
- e. Tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 637/Karang Satria, luas 398 m2 atas nama Nurmida Aritonang (Tergugat V);

Yang keseluruhannya terletak di Kampung Rawakalong RT. 001 RW. 03, Kelurahan Karang Satria, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat seluas 7.140 m2, dengan batas - batas sebagai berikut;

- | | |
|-----------------|---------------------------------|
| - Sebelah Utara | : Perum Alamanda Regency. |
| - Sebelah Timur | : Perum Alamanda Regency dan M. |



Mungah

- Sebelah Selatan : Tanah Milik Weli dan Perum Nirwana
- Sebelah Barat : Tanah Perum Nirwana

29. Bahwa dikarenakan gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti dan fakta-fakta yang sah oleh karena itu sangat beralasan dan berdasarkan hukum apabila Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memutus dan menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi, peninjauan kembali aatau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan uraian dan keterangan serta fakta-fakta hukum di atas maka sudah seharusnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMER;

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
1. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 11183, Gambar Situasi No. 1138/1985, Luas 8.165 m2 atas nama PT. Karya Graha Cemerlang dan Menyatakan sebidang tanah seluas 8.165 M2 yang terletak di Blok Rawakalong RT.001 RW.03, Kelurahan Karang Satria, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi yang menjadi Objek Sengketa adalah sah milik Penggugat;
2. Menyatakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan Hukum terhadap Penggugat;
3. Menyatakan Cacat hukum, Bertentangan Dengan Hukum, Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat Sertifikat Hak Milik No. 362/Karang Satria seluas 7.140 m2 atas nama Nurmida Aritonang (Tergugat V) dengan segala akibat hukumnya, beserta pecahannya, yaitu:
 - a. Sertipikat Hak Milik No. 633/Karang Satria, luas 1.000 m2 atas nama Lince Gurning (Tergugat IV);
 - b. Sertipikat Hak Milik No. 634/ Karang Satria, luas 1.000 m2 atas nama Bilter (Tergugat II);
 - c. Sertipikat Hak Milik No. 635/ Karang Satria, luas 1.700 m2 atas nama Winner Sianipar (Tergugat III);



- d. Sertipikat Hak Milik No. 636/Karang Satria, Luas 3.042 m² atas nama Nurmida Aritonang (Tergugat V);
- e. Sertipikat Hak Milik No. 637/Karang Satria, luas 398 m² atas nama Nurmida Aritonang (Tergugat V);
4. Menghukum Tergugat I sd Tergugat V atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah seluas 7.140 m² (tujuh ribu seratus empat puluh meter persegi) yang dikuasai oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat V secara tidak sah dan melawan hukum yang terletak diatas tanah Hak Guna Bangunan No. 11183/Karang Satria atas nama PT. KARYA GRAHA CEMERLANG (Penggugat) dalam keadaan kosong dari segala bangunan atau penghuni kepada Penggugat tanpa ada beban kewajiban pembayaran apapun terhadap Penggugat;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 5.925.000.000,-(lima milyar sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah) secara tanggung renteng dengan Perincian sebagai berikut:
 - a. Penggugat tidak dapat menikmati dan menguasai objek sengketa sejak November 2011 hingga gugatan ini diajukan (selama 6 tahun 8 bulan), yakni apabila objek sengketa tersebut disewakan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per-tahun x 6 tahun 8 bulan yaitu sebesar Rp. 675.000.000 (enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah)
 - b. Biaya Pengosongan objek sengketa sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
 - c. Kerugian Immateril sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah);
2. Memerintahkan Turut Tergugat I untuk mencabut dan menyatakan tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum, terhadap:
 - a. Sertipikat Hak Milik No. 633/Karang Satria, luas 1.000 m² atas nama Lince Gurning (Tergugat IV);
 - b. Sertipikat Hak Milik No. 634/ Karang Satria, luas 1.000 m² atas nama Bilter (Tergugat II);
 - c. Sertipikat Hak Milik No. 635/ Karang Satria, luas 1.700 m² atas nama Winner Sianipar (Tergugat III);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Sertipikat Hak Milik No. 636/Karang Satria, Luas 3.042 m2 atas nama Nurmida Aritonang (Tergugat V);
 - e. Sertipikat Hak Milik No. 637/Karang Satria, luas 398 m2 atas nama Nurmida Aritonang (Tergugat V);
3. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk mencabut, menyatakan tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum, terhadap:
 - a. Akte Jual Beli No.42/BP.43/IX/1990, tanggal 11 September 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT/Camat Tambun (Turut Tergugat II);
 - b. Akte Jual Beli No.1897/JM.291/XI/1993, tanggal 20 November 1993 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT/Camat Tambun (Turut Tergugat II);
 4. Memerintahkan Turut Tergugat III untuk mencabut, menyatakan tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum Surat Keterangan Desa No. 593/145/IX/1995 tertanggal 28 September 1995;
 5. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara *a quo*;
 6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakan terhadap:
 - a. Tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 633/Karang Satria, luas 1.000 m2 atas nama Lince Gurning (Tergugat IV);
 - b. Tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 634/ Karang Satria, luas 1.000 m2 atas nama Bilter (Tergugat II);
 - c. Tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 635/ Karang Satria, luas 1.700 m2 atas nama Winner Sianipar (Tergugat III);
 - d. Tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 636/Karang Satria, Luas 3.042 m2 atas nama Nurmida Aritonang (Tergugat V);
 - e. Tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 637/Karang Satria, luas 398 m2 atas nama Nurmida Aritonang (Tergugat V);

Yang keseluruhannya terletak di Kampung Rawakalong RT. 001 RW. 03, Kelurahan Karang Satria, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat seluas 7.140 m2, dengan batas - batas sebagai berikut;

- Sebelah Utara : Perum Alamanda Regency.
- Sebelah Timur : Perum Alamanda Regency dan M.

Halaman 16 dari 68 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2020/PT.BDG



Mungah

- Sebelah Selatan : Tanah Milik Weli dan Perum Nirwana
- Sebelah Barat : Tanah Perum Nirwana

7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

SUBSIDAIR:

Atau apabila yang Mulya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat I mengajukan Jawaban sebagai berikut :

- Pertama saya ditawarkan Ibu Nurmida Aritonang, bahwa ada tanah dijual yaitu Tanah Alm H. Muhajar istrinya bernama H. Kimiyati, luasnya : 8.145 M2 kemudian saya katakan saya mau 1000 M2 saja akhirnya saya beli tanah tersebut luasnya 1000 M2'
- Pada waktu itu tanah tersebut ditanami sayur-sayuran dan pohon pisang; Tanah saya bersebelahan dengan perumahan Nirwana dan di samping tanah saya ada makam;
- Dekat tanah saya Perumahan Alamanda;
- Pada tahun 2012 ada tetangga dekat tanah saya mengatakan tanah saya mau dikuasai Perumahan Alamanda dengan memasukan alat berat, kemudian kami bertiga pergi ke kantor Perumahan Alamanda, saya dan suami serta Ramli Manurung;
- Ramli Manurung rumahnya dekat tanah saya , bapak Ramli Manurunglah yang memberitahukan kepada kami;
- Akhirnya kami bertiga menemui bapak Walington Simanjuntak di kantor Perumahan Alamanda Bekasi;
- Kemudian kami sepakati bertemu di Kantor Badan Pertanahan Cikarang untuk membicarakan mengenai Sertifikat tanah saya (Rumandang Aritonang), dan kami bertemu dengan bapak Lubis dari Badan Pertanahan;
- Saya katakan kepada Bapak Lubis mengenai Sertifikat tanah saya setelah dilihat surat ukur/gambar situasi tanggal 16-8-1995 No.19.223/95 luas 1.005 M2 (seribu lima meter persegi);
- Penerbitan Sertifikat Bekasi tanggal 03-04-1996 kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi bapak Sumaryanto, SH.CN;



- Begitu juga Bapak Walington Simanjuntak memberikan Sertifikat yang dibawanya;
- Setelah Sertifikat yang saya bawa dan yang dibawa Bapak Walington Simanjuntak di lihat Bapak Lubis dari Badan Pertanahan Cikarang;
- Kemudian saya bertanya kepada Bapak Lubis yang mana ini yang benar atau yang mana ini yang sah;
- Bapak Lubis mengatakan yang pertama yang sah Sertifikat siapa yang pertama dikeluarkan itu yang sah;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat III telah mengajukan Jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

A. KOMPETENSI ABSOLUT

Bahwa, Tergugat III menolak pemeriksaan materi dari gugatan a-quo pada Pengadilan Negeri Bekasi karena secara hukum Pengadilan Negeri Bekasi tidak memiliki kompetensi dalam memeriksa dan memutus materi dari gugatan a-quo.

Bahwa dalam gugatan a-quo, Penggugat mendalilkan memiliki SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) No. 11183/Karang Satria seluas 8.165M² atas Objek Sengketa, kemudian dinyatakan pada bulan November 2011 diketahui diatas Objek Sengketa juga terbit 5 (lima) SHM (Sertifikat Hak Milik) atas nama Tergugat II, III, IV dan V. Bahkan Penggugat mendalilkan pangkal persoalan dalam gugatan a-quo adalah terjadinya tumpah tindih sertifikat sebab Turut Tergugat I menerbitkan SHM No. 608/Karang Satria sehingga dalam petitum gugatan a-quo, Penggugat meminta agar 5 (lima) SHM atas nama Tergugat II, III, IV dan V dinyatakan cacat hukum dan bertentangan hukum.

Bahwa terhadap hal tersebut diatas, dapat disimpulkan Penggugat mempermasalahkan terbitnya 5 (lima) Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat II, III, IV dan V yang dirasa merugikan Penggugat sebab Penggugat sebagai pemilik sudah memiliki SHGB No. 11183/Karang Satria oleh sebab itu dalam petitumnya Penggugat meminta agar 5 (lima) Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat II, III, IV dan V dibatalkan.

Bahwa oleh karena yang dipersoalkan Penggugat adalah karena terbitnya 5 (lima) Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat II, III, IV dan V atas Objek Sengketa maka yang seharusnya dimintai pertanggungjawaban adalah pihak yang memiliki kewenangan menerbitkan sertifikat. Tergugat I s/d VII



secara hukum tidak memiliki kewenangan untuk menerbitkan 5 (lima) Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat II, III, IV dan V dan Tergugat I s/d VII tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas terbitnya sertifikat dimaksud, akan tetapi penerbitan sertifikat atas sebidang tanah merupakan kewenangan dari Turut Tergugat I. Oleh karena itu seharusnya yang dapat dimintai pertanggungjawaban atas petitum gugatan yang meminta agar 5 (lima) SHM atas nama Tergugat II, III, IV dan V dinyatakan cacat hukum dan bertentangan hukum adalah Turut Tergugat I selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan SHM dimaksud.

Bahwa oleh karena yang dapat dimintai pertanggungjawaban atas petitum yang meminta agar 5 (lima) Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat II, III, IV dan V dinyatakan cacat hukum dan bertentangan hukum adalah Turut Tergugat I maka secara hukum, gugatan a-quo termasuk sengketa tata usaha Negara. Hal ini sejalan dengan Pasal 1 angka 10 UU No. 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan:

“Sengketa tata usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat tata usaha Negara, baik dipusat maupun didaerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku.”

Bahwa, oleh karena dalam gugatan a-quo terdapat tuntutan terkait sengketa tata usaha Negara, maka secara hukum gugatan a-quo harus dilakukan pemeriksaan dan diputuskan pada Pengadilan Tata Usaha Negara. Oleh sebab itu, dalil Tergugat III sangat berdasar menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi tidak memiliki kompetensi dalam memeriksa dan memutus materi dari gugatan a-quo sehingga gugatan a-quo harus dinyatakan tidak dapat diterima.

B. GUGATAN KURANG PIHAK.

Bahwa Tergugat III menolak gugatan a-quo karena kurang pihak. Dalam gugatan a-quo, Penggugat menyatakan membeli Objek Sengketa dari TOLON WARSITON yang awalnya berdasarkan SHM No. 275/Karang Satria yang kemudian setelah dilakukan transaksi jual beli kepada Penggugat dikonversi menjadi SHGB No. 11183/Karang Satria. Setelah dibeli Penggugat, ternyata diatas Objek Sengketa terbit juga 5 (lima) Sertifikat Hak



Milik atas nama Tergugat II, III, IV dan V dan karenanya Penggugat sangat dirugikan.

Terhadap hal tersebut di atas, seharusnya TOLON WARSITON dijadikan pihak dalam gugatan a-quo. Hal ini sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2752 K/Sip/Pdt/1983 tanggal 12 Desember 1984.

Bahwa selain itu, dalam petitum gugatan a-quo butir 5 Penggugat menuntut agar Tergugat I s/d V untuk menyerahkan penguasaan Objek Sengketa kepada Penggugat, maka secara hukum semua orang yang saat ini menguasai Objek Sengketa harus dijadikan pihak dalam gugatan a-quo.

Bahwa faktanya dilapangan, ada pihak lain yang menguasai Objek Sengketa selain Tergugat I s/d V dan pihak tersebut juga memiliki sertifikat sebagai bukti kepemilikan. Hal tersebut juga sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1072 K/Sip/Pdt/1982 tanggal 1 Agustus 1983.

Bahwa terhadap hal tersebut di atas, adalah berdasar hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan a-quo ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan kurang pihak.

C. GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS

Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas gugatan a-quo karena kabur dan tidak jelas. Penggugat dalam menyusun dalil posita maupun petitum tidak berdasarkan data yang terbaru sesuai fakta yang terjadi saat ini. Bahwa, Penggugat dalam gugatan a-quo menyatakan Tergugat III memiliki tanah dari Objek Sengketa seluas 1.700M² tetapi faktanya saat ini luas tanah yang dimiliki oleh Tergugat III seluas 1.500M². Selain itu dalam gugatan a-quo dinyatakan Tergugat III beralamat di Jl. Pulau Singkep 5/354 RT 07 RW 015 Kel. Duren Jaya, Kec. Bekasi Timur, Kota Bekasi tetapi faktanya Tergugat III tidak pernah tinggal di alamat tersebut maupun menggunakan alamat dimaksud sebagai alamat domisili Tergugat III.

Bahwa terhadap hal tersebut diatas, adalah sangat berdasar hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan a-quo ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan kabur dan tidak jelas.

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa, terhadap hal-hal yang sudah diutarakan dalam eksepsi, untuk mudah dan ringkasnya mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara di bawah ini :



1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada butir 10 yang pada intinya menyatakan sejak tahun 2008 Penggugat menyatakan sebagai pemilik yang sah atas Objek Sengketa dan menguasai fisik dari Objek Sengketa. Dalil tersebut tidak benar dan cenderung mengada – ada karena tidak saling mendukung dengan dalil gugatan butir 3 yang pada intinya menyatakan Penggugat membeli Objek Sengketa melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 24 Mei 2008 kemudian melakukan penandatanganan Akta Jual Beli tanggal 27 Mei 2009.

Bagaimana mungkin Penggugat mengklaim sebagai pemilik dari Objek Sengketa sejak tahun 2008 sementara tanggal 24 Mei 2008 baru menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli? Hal tersebut jelas tidak berdasar hukum sama sekali.

Bahwa selain itu Penggugat mengklaim diri sejak tahun 2008 menguasai Objek Sengketa, hal ini jelas tidak benar dan mengada – ada sebab sejak tahun 1994, Tergugat III sudah menguasai 1.700 M² bagian bidang tanah diatas Objek Sengketa.

2. Bahwa sekitar bulan Februari 1994, Tergugat III membeli sebidang tanah yang dahulu terletak di Blok Rawakalong Persil No. 293 Desa/Kelurahan Karang Satria, Kec. Tambun, Daerah Tingkat II: Bekasi, Daerah Tingkat I: Jawa Barat, sekarang dikenal dengan Kp. Rawa Kalong RT 001 RW. 03 Kel. Karang Satria, Tambun Utara, Kab. Bekasi, Jawa Barat, dengan batas – batas sebagai berikut :

- Utara : H. Muhadjar
- Timur : H. Muhadjar
- Selatan : Lince Gurning
- Barat : Halasan Simangunsong.

Untuk selanjutnya mohon disebut -----TANAH TERGUGAT III.

Bahwa TANAH TERGUGAT III tersebut dibeli dari Tergugat V yang kemudian pada tanggal 22 Maret 1994 ditandatangani Akta Jual Beli No. 650 jm.56/III/1994 dihadapan Camat Tambun selaku PPAT. Sejak terjadi transaksi jual beli, Tergugat III langsung menguasai TANAH TERGUGAT III secara fisik dengan menanami bermacam-macam tanaman dan tidak ada pihak lain yang menguasai TANAH TERGUGAT III selain Tergugat III hingga akhirnya di atas TANAH TERGUGAT III terbit SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 635/Karang Satria.



3. Bahwa selama proses penerbitan SHM No. 635/Karang Satria, juga tidak ada pihak lain yang mengklaim sebagai pihak yang menguasai TANAH TERGUGAT III bahkan tidak ada yang mengklaim sebagai pemilik dari TANAH TERGUGAT III, termasuk TOLON WARSITON tidak pernah secara nyata melakukan penguasaan fisik maupun membuktikan diri sebagai pemilik atas TANAH TERGUGAT III.

Bahwa karena tidak ada pihak lain yang menguasai fisik dari TANAH TERGUGAT III dan belum ada sertifikat yang terbit di atas TANAH TERGUGAT III maka secara hukum sangat berdasar bagi Turut Tergugat I menerbitkan SHM No. 635/Karang Satria di atas TANAH TERGUGAT III. Sebaliknya, apabila memang benar (quad - non) yang didalilkan Penggugat bahwa Objek Sengketa berasal dari konversi SHM No. 275/Karang Satria seluas 8.165 M² atas nama TOLON WARSITON, secara hukum tidak mungkin Turut Tergugat I saat itu menerbitkan SHM No. 635/Karang Satria.

4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, dalil Penggugat butir 3 adalah tidak benar. Bahwa sekali pun benar (quad-non) berarti yang dapat dimintai pertanggungjawaban hukum adalah Turut Tergugat I akan tetapi pertanggungjawaban yang dapat dituntut secara hukum tata usaha Negara.

5. Bahwa Tergugat III secara hukum tidak dapat disalahkan melakukan penguasaan fisik dari TANAH TERGUGAT III sebab Turut Tergugat I telah menerbitkan SHM No. 635/Karang Satria yang tertulis atas nama Tergugat III yang menjadi dasar Tergugat III menguasai TANAH TERGUGAT III.

6. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatan a-quo butir 15 yang tidak sesuai dengan logika hukum dan fakta yang Tergugat III alami saat memperoleh TANAH TERGUGAT III. Bahwa dalam butir 15 (a) gugatan a-quo dinyatakan terjadi overlapping/tumpang tindih diatas Objek Sengketa antara SHM No. 275/Karang Satria seluas 8.165 M² atas nama TOLON WARSITON dengan SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 608/Karang Satria seluas 8.145 M² atas nama Tergugat VI hasil konversi dari Girik No. C. 2597 Persil 293 Kls. II luas 7.140 M². Kemudian dalam butir 15 (b) dinyatakan SHM No. 608/Karang Satria dijual Tergugat VI kepada H.M Muhadjar lalu dijual lagi kepada Tergugat I kemudian dijual lagi kepada Tergugat V.

Bahwa kemudian dalam kalimat terakhir di butir 15 (b), Penggugat menyatakan dalil yang tidak berdasar hukum yaitu:



"...Dalam proses pembuatan sertifikat selanjutnya Sertifikat Hak Milik No. 608/Karang Satria tersebut dibaliknamakan menjadi Sertifikat Hak Milik No. 632/Karang Satria atas nama H.M Muhadjar dengan luas menjadi 7.140 m2."

Bahwa dalil tersebut sangat tidak berdasar hukum karena dalam proses balik nama sebuah sertifikat hanya melakukan perubahan nama yang tercatat dalam sertifikat, tanpa merubah nomor haknya. Jadi secara hukum tidak mungkin SHM No. 608/Karang Satria dibaliknamakan menjadi SHM No. 632/Karang Satria.

Bahwa Penggugat kemudian menyatakan dalil yang mengada-ada sebagaimana dalam butir 15 (c). Dalam butir tersebut Penggugat pada intinya menyatakan H.M Muhadjar menjual SHM No. 632/Karang Satria kepada Tergugat I dan Tergugat V akan tetapi karena H.M Muhadjar meninggal maka oleh Tergugat VII dibaliknamakan menjadi atas nama Tergugat V. Hal ini jelas mengada-ada karena SHM No. 632/Karang Satria dijual kepada Tergugat I dan Tergugat V tetapi saat balik nama hanya dibuat menjadi atas nama Tergugat V.

Bahwa uraian butir 15 (d) sangat berbeda dengan fakta yang dilalui Tergugat III yaitu TANAH TERGUGAT III diperoleh dari Tergugat V yang pada saat transaksi jual beli bukti kepemilikannya belum bersertifikat melainkan tanah hak adat dengan Persil No. 293 yang kemudian diproses penerbitan sertifikat oleh Turut Tergugat I yang menerbitkan SHM No. 635/Karang Satria terhadap TANAH TERGUGAT III.

7. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil gugatan a-quo butir 16 yang menyatakan pangkal persoalan dalam gugatan a-quo adalah terbitnya SHM No. 608/Karang Satria sehingga terjadi tumpang tindih dengan SHM No. 275/Karang Satria. Pokok persoalan yang sebenarnya adalah Penggugat tidak melakukan pengecekan terlebih dahulu sebelum Objek Sengketa dibeli dari TOLON WARSITON sebab sebelum Objek Sengketa dijual ke Penggugat pada tahun 2008, fisik tanah tidak dikuasai TOLON WARSITON tetapi justru sebelumnya, yaitu sejak tahun 1994 TANAH TERGUGAT III sudah dikuasai oleh Tergugat III.
8. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil gugatan a-quo butir 18 dan 19 yang menyatakan terbitnya SHM No. 632/Karang Satria yang melalui proses balik nama dari SHM No. 608/Karang Satria adalah cacat hukum sehingga secara otomatis SHM No. 635/Karang Satria juga cacat hukum.



Sebagaimana yang telah Tergugat III uraikan sebelumnya, SHM No. 635/Karang Satria berasal dari tanah hak adat dengan Persil No. 293 dan bukan berasal dari proses balik nama SHM No. 608/Karang Satria.

9. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatan a-quo butir 20 yang pada intinya menyatakan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai TANAH TERGUGAT III. Sebagaimana uraian Tergugat III sebelumnya, bahwa dasar hukum Tergugat III menguasai fisik dari TANAH TERGUGAT III adalah adanya SHM No. 635/Karang Satria yang tercatat atas nama Tergugat III.

Bahwa SHM No. 635/Karang Satria secara hukum sah dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kab. Bekasi sebab pada tahun 2015, Tergugat III melakukan pemisahan dari yang sebelumnya seluas 1.700 M² menjadi 1.500 M². Dari proses pemisahan dimaksud maka terbitlah SHM No. 10009/Karang Satria atas nama Tergugat III yang kemudian dijual kepada Gumuntar Aritonang, SH dan kemudian diproses baliknama.

Bahwa apabila memang benar (quad-non) seluruh dalil gugatan a-quo, maka tidak mungkin terjadi proses pemisahan SHM No. 635/Karang Satria yang menerbitkan SHM No. 10009/Karang Satria yang kemudian dijual kepada Gumuntar Aritonang, SH lalu diproses balik nama dari SHM No. 10009/Karang Satria. Akan tetapi karena seluruh proses dimaksud fakta telah terjadi maka sangat beralasan untuk menolak gugatan a-quo dan secara hukum tindakan Tergugat III menguasai TANAH TERGUGAT III secara hukum tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.

10. Bahwa oleh karena Tergugat III tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka sangat beralasan dalil gugatan a-quo selanjutnya tidak perlu dipertimbangkan. Terhadap hal tersebut, sangat berdasar hukum Majelis Hakim menyatakan menolak gugatan a-quo karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini Tergugat III mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima seluruh Eksepsi yang diajukan Tergugat III;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.



DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 - Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.
- Atau apabila Majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat V mengajukan Jawaban sebagai berikut :

Pada tanggal 12 September 1993 telah terjadi kesepakatan jual-beli tanah atas nama Hj. Kimiati umur 43 tahun dengan alamat Kampung Gedung Gede Rt.01/RW 01 Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Bekasi;

Adapun kami yang sepakat membeli tanah tersebut

1. Nurmida Aritonang : 386 Meter
2. Bilter Nababan : 1000 Meter
3. Halasan Mangunsong : 1500 Meter
4. Diana : 1000 Meter
5. Rumondang Aritonang : 1000 Meter
6. Lince Gurning : 1000 Meter
7. Sianipar : 1700 Meter
8. Rita Hasibuan : 500 Meter

Sehubungan dengan itu, kami bersepakat untuk membuat 1 (satu) sertifikat atas nama Nurmida Aritonang yang kemudian akan dipecah menjadi 8 sertifikat sebagaimana jumlah luas tanah yang di atas, Pada akhirnya sampai saat ini tanah tersebut sudah diproses atas nama masing-masing pembeli termasuk sisanya 386 meter atas nama Nurmida Aritonang yang kemudian dijual kepada Gumuntar Aritonang pada tahun 2013;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut di atas, Turut Tergugat I telah mengajukan Jawaban yaitu sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa sebelum menyampaikan Eksepsi dalam perkara ini, terlebih dahulu Turut Tergugat I membantah dan menolak semua dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.
2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak
Bahwa pada posita 15 huruf d penggugat berpendapat dari hasil penelusuran Penggugat ternyata diperoleh data dan fakta fakta sebagai berikut: Kemudian Tergugat V melakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemisahan/splitsing Sertipikat Hak Milik No.632/Karang Satria, luas 7.140 M2 menjadi 5 bidang sertipikat sebagai berikut:

- Sertipikat Hak Milik No.633/Karang Satria, luas 1000 M2 atas nama Lince Gurning;
- Sertifikat Hak Milik No.634/Karang Satria, luas 1000 M2 atas nama Bilter
- Sertifikat Hak Milik No.635/Karang Satria, luas 1700 M2 atas nama Winner Sianipar
- Sertipikat Hak Milik No.636/Karang Satria, luas 3042 M2 atas nama Nurmida Aritonang
- Sertipikat Hak Milik No. 637/Karang Satria, luas 398 M2 atas nama Nurmida Aritonang

Turut Tergugat berpendapat bahwa Sertifikat Hak Milik No.637/Karang Satria sudah beralih kepada Gumintar Aritonang dibuat di hadapan PPAT Arie Santy, SH, sehingga Gumintar Aritonang dan Arie Santy ditarik sebagai pihak.

Oleh karenanya kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat atau setidak tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi dan jawaban ini merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan.
2. Sertifikat Hak Milik No.633 Desa Karang Satria terbit tanggal 03-04-1996, Gambar Situasi No. 10.934/95 tanggal 17-05-1995 luas 1000 M2 atas nama Nurmida Aritonang berasal dari Pemisahan Sertifikat Hak Milik No.632 Gambar Situasi No. 10.930/1995 luas 7.140 (sebagian), kemudian beralih dan berubah berdasarkan Akta Jual Beli No.652/JM.58/III/94 dibuat oleh dan dihadapan Drs. H. DJALIL MUCHTAR Selaku PPAT/Camat untuk wilayah Kecamatan Tambun beralih kepada LINCE GURNING
3. Sertipikat Hak Milik No.634 Desa Karang Satria terbit tanggal 03-04-1996, Gambar Situasi No.10.931/95 tanggal 17-05-1995 luas 1000 M2 atas nama Nurmida Aritonang, berasal dari Pemisahan Sertifikat Hak Milik No.632 Gambar Situasi No.10.930/1995 luas 7.140 (sebagian), kemudian beralih dan berubah berdasarkan Akta Jual Beli No.648/JM-54/III/1994 dibuat oleh dan dihadapan Drs. H.

Halaman 26 dari 68 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2020/PT.BDG



DJALIL MUCHTAR selaku PPAT/Camat untuk wilayah Kecamatan Tambun beralih kepada BILTER

4. Sertifikat Hak Milik No.635 Desa Karang Satria terbit tanggal 03-04-1996, Gambar Situasi No.10.933/95 tanggal 17-05-1995 luas 1700 M2 atas nama Nurmida Aritonang berasal dari Pemisahan Hak Milik No.632 Gambar Situasi No.10.930/1995 luas 7.140 (sebagian), kemudian beralih dan berubah berdasarkan Akta Jual Beli No.650/JM.56/III/94 dibuat oleh dan dihadapan Drs. H. DJALIL MUCHTAR selaku PPAT/Camat untuk wilayah Kecamatan Tambun beralih kepada WINNER SIANIPAR, kemudian dipisah sebagian menjadi Sertifikat Hak Milik No.10009/Karang Satria Surat Ukur No.989/Karang Satria/2014 luas 200 M2 atas nama WINNER ARITONANG.
5. Sertifikat Hak Milik No.636 Desa Karang Satria terbit tanggal 03-04-1996, Gambar Situasi No.10.932/95 tanggal 17-05-1995 tanggal 17-05-1995 luas 3042 M2 atas nama Nurmida Aritonang berdasarkan Pemisahan dari Sertifikat Hak Milik No.632 Gambar Situasi No.10.930/1995 luas 7.140 M2
6. Sertifikat Hak Milik No.637 Desa Karang Satria terbit tanggal 03-04-1996, Gambar Situasi No.10.934/95 tanggal 17-05-1995 luas 398 M2 atas nama Nurmida Aritonang, berasal dari Pemisahan Sertifikat Hak Milik No.632 Gambar Situasi No. 10.930/1995 luas 7.140 (sabagian), kemudian beralih dan berubah berdasarkan Akta Jual Beli No.21/2013 tanggal 27-03-2013 dibuat oleh dan dihadapan ARIE SANTY, SH selaku PPAT beralih kepada GUMINTAR ARITONANG

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memeriksa dan memutus perkara a quo dengan amar putusan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya

II. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum terhadap
 - Sertipikat Hak Milik No.633/Karang Satria, luas 1000 M2 atas nama Lince Gurning



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik No. 634/Karang Satria, luas 1000 M2 atas nama Bilter
- Sertifikat Hak Milik No.635/Karang Satria 635/Karang Satria, luas 1700 M2 atas nama Winner Sianipar
- Sertifikat Hak Milik No. 636/Karang Satria, luas 3042 M2 atas nama Nurmida Aritonang
- Sertifikat Hak Milik No.637/Karang Satria, luas 398 M2 atas nama Nurmida Aritonang
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi kewenangan absolut yang diajukan oleh Tergugat III dalam jawabannya tersebut, Pengadilan Negeri Bekasi telah menjatuhkan Putusan Sela tanggal 4 Maret 2019 Nomor 491/Pdt.G/ 2018/ PN.Bks., yang amarnya adalah sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi berwenang untuk mengadili perkara perdata Nomor 491/Pdt.G/2018/PN Bks;
3. Melanjutkan pemeriksaan perkara perdata Nomor 491/Pdt.G/2018/PN. Bks;
4. Menangguhkan penghitungan dan pembebanan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Bekasi telah menjatuhkan Putusan tanggal 7 Agustus 2019 Nomor 491/Pdt.G/ 2018/ PN.Bks., yang amarnya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat III dan Turut Tergugat I ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 11183, Gambar Situasi No. 1138/1985, Luas 8.165 m2 atas nama PT. Karya Graha Cemerlang dan menyatakan sebidang tanah seluas 8.165 M2 yang terletak di Blok Rawakalong RT.001 RW.03, Kelurahan Karang Satria,

Halaman 28 dari 68 halaman Putusan Nomor 111/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

Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi yang menjadi Objek Sengketa adalah sah milik Penggugat;

3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat ;
4. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik No. 362/Karang Satria seluas 7.140 m2 atas nama Nurmida Aritonang (Tergugat V) , beserta pecahannya, yaitu:
 - a. Sertipikat Hak Milik No. 633/Karang Satria, luas 1.000 m2 atas nama Lince Gurning (Tergugat IV);
 - b. Sertipikat Hak Milik No. 634/ Karang Satria, luas 1.000 m2 atas nama Bilter (Tergugat II);
 - c. Sertipikat Hak Milik No. 635/ Karang Satria, luas 1.700 m2 atas nama Winner Sianipar (Tergugat III);
 - d. Sertipikat Hak Milik No. 636/Karang Satria, Luas 3.042 m2 atas nama Nurmida Aritonang (Tergugat V);
 - e. Sertipikat Hak Milik No. 637/Karang Satria, luas 398 m2 atas nama Nurmida Aritonang (Tergugat V);
5. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat V atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah seluas 7.140 m2 (tujuh ribu seratus empat puluh meter persegi) yang dikuasai oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat V secara tidak sah dan melawan hukum yang terletak diatas tanah Hak Guna Bangunan No. 11183/Karang Satria atas nama PT. KARYA GRAHA CEMERLANG (Penggugat) dalam keadaan kosong dari segala bangunan atau penghuni kepada Penggugat tanpa ada beban kewajiban pembayaran apapun terhadap Penggugat;
6. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap AJB No.42/BP.43/IX/1990 tanggal 11 September 1990 dan AJB No.1897/JM.291/XI/1993 tanggal 20 Nopember 1993 ;
7. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Surat Keterangan Desa No.593/145/IX/1995 tanggal 28 September 1995 ;
8. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp.2.751.000,00 (dua juta tujuh ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Membaca, Surat Pernyataan Permohonan Banding Nomor 491/Pdt.G/2018/PN.Bks Jo. Nomor 63/Bdg/2019/PN.Bks yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, bahwa Para Pembanding semula Tergugat I,

Halaman 29 dari 68 halaman Putusan Nomor 111/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)



Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V melalui Kuasa Hukumnya, pada tanggal 20 Agustus 2019 memohon banding atas Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 491/Pdt.G/2018/PN.Bks tanggal 7 Agustus 2019 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Penggugat, melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 17 September 2019, kepada Terbanding II semula Tergugat IV pada tanggal 10 September 2019, kepada Terbanding III semula Tergugat VI pada tanggal 18 September 2019, kepada Terbanding IV semula Tergugat VII pada tanggal 9 Oktober 2019, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 18 September 2019, serta kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 17 September 2019;

Membaca, Tanda Terima Memori Banding Nomor 491/Pdt.G/2018/PN.Bks Jo. Nomor 63/Bdg/2019/PN.Bks yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, bahwa Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V melalui Kuasa Hukumnya telah menyerahkan Memori Banding tertanggal 17 September 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 18 September 2019, dan telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Penggugat, melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 11 Oktober 2019, kepada Terbanding II semula Tergugat IV pada tanggal 2 Oktober 2019, kepada Terbanding III semula Tergugat VI dan kepada Terbanding IV semula Tergugat VII masing-masing pada tanggal 9 Oktober 2019, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III masing-masing pada tanggal 15 Oktober 2019, serta kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 9 Oktober 2019;

Membaca, Surat Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 491/Pdt.G/2018/PN.Bks Jo. Nomor 63/Bdg/2019/PN.Bks yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, bahwa Terbanding I semula Penggugat, melalui Kuasa Hukumnya, telah menyerahkan Kontra Memori Banding tertanggal 24 Oktober 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 24 Oktober 2019 dan telah diberitahukan kepada Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V pada tanggal 14 Nopember 2019;

Membaca Relas Pemberitahuan Inzage Nomor 491/ Pdt.G/ 2018/ PN.Bks tanggal 1 Oktober 2019, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Depok, telah memberi kesempatan kepada Para



Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V , melalui Kuasa Hukumnya untuk mempelajari berkas perkara Nomor 491/Pdt.G/2018/PN.Bks. tanggal 7 Agustus 2019 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung, terhitung setelah tanggal pemberitahuan tersebut diatas;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Nomor 491/ Pdt.G/ 2018/ PN.Bks Jo.No.63/Bdg/2019/PN.Bks tanggal 17 September 2019 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Timur, telah memberi kesempatan kepada Terbanding I semula Penggugat, melalui Kuasa Hukumnya, untuk mempelajari berkas perkara Nomor 491/Pdt.G/2018/PN.Bks. tanggal 7 Agustus 2019 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung, terhitung setelah tanggal pemberitahuan tersebut diatas;

Membaca, Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Nomor 491/ Pdt.G/ 2018/ PN.Bks Jo.No.63/Bdg/2019/PN.Bks tanggal 10 September 2019 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bekasi, telah memberi kesempatan kepada Terbanding II semula Tergugat IV, untuk mempelajari berkas perkara Nomor 491/Pdt.G/2018/PN.Bks. tanggal 7 Agustus 2019 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung, terhitung setelah tanggal pemberitahuan tersebut diatas;

Membaca, Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) Nomor 491/ Pdt.G/ 2018/ PN.Bks Jo.Nomor.63/Bdg/2019/PN.Bks tanggal 18 September 2019 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cikarang, telah memberi kesempatan masing-masing kepada Terbanding III semula Tergugat VI, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turt Tergugat II, untuk mempelajari berkas perkara Nomor 491/Pdt.G/2018/PN.Bks. tanggal 7 Agustus 2019 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung, terhitung setelah tanggal pemberitahuan tersebut diatas;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) Nomor 491/ Pdt.G/ 2018/ PN.Bks Jo.Nomor 63/Bdg/2019/PN.Bks tanggal 9 Oktober 2019 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cikarang, telah memberi kesempatan kepada Terbanding IV semula Tergugat VII, melalui Kuasa Hukumnya, untuk mempelajari berkas perkara Nomor



491/Pdt.G/2018/PN.Bks. tanggal 7 Agustus 2019 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung, terhitung setelah tanggal pemberitahuan tersebut diatas;

Membaca Relas Pemberitahuan Pemeriksaan Berkas Perkara (Inzage) Nomor 491/ Pdt.G/ 2018/ PN.Bks Jo.Nomor 63/Bdg/2019/PN.Bks tanggal 17 September 2019 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cikarang, telah memberi kesempatan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, untuk mempelajari berkas perkara Nomor 491/Pdt.G/2018/PN.Bks. tanggal 7 Agustus 2019 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung, terhitung setelah tanggal pemberitahuan tersebut diatas;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V diajukan pada tanggal 20 Agustus 2019 terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 491/Pdt.G/2018/PN.Bks tanggal 7 Agustus 2019, sehingga masih dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V telah mengajukan Memori Banding tertanggal 17 September 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 18 September 2019, pada pokoknya menyampaikan keberatan-keberatan sebagai berikut:

Bahwa, Para Pembanding sangat keberatan dan menolak dengan tegas Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 491/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tanggal 7 Agustus 2019 baik dalam pertimbangan hukum maupun dalam amar putusannya karena didasari sebuah kekeliruan dalam mempertimbangkan fakta hukum yang terbukti dalam persidangan.

DALAM EKSEPSI

KOMPETENSI ABSOLUT

Bahwa Para Pembanding menolak dengan tegas Putusan Sela yang diberikan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada tanggal 4 Maret 2019. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 491/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tanggal 7



Agustus 2019, Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mencantumkan pertimbangan hukumnya dalam memberikan putusan sela.

Bahwa setelah memeriksa materi gugatan melalui Hasil Pemeriksaan Setempat tanggal 12 April 2019 dan bukti yang diajukan Para Pihak, Majelis Hakim Tingkat Pertama menemukan fakta hukum bahwa diatas Objek Sengketa terjadi tumpah tindih kepemilikan antara SHBG atas nama Penggugat/Terbanding dengan 5 (lima) SHM yang masing – masing atas nama Tergugat I s/d Tergugat V/ Para Pembanding dan Turut Terbanding I.

Bahwa, terjadinya penerbitan sertifikat yang saling tumpang tindih diatas Objek Sengketa merupakan tanggungjawab dari Turut Terbanding IV/ Turut Tergugat I selaku Pejabat Tata Usaha Negara karena penerbitan sertifikat dimaksud berdasarkan keputusan Turut Terbanding IV/Turut Tergugat I. Akibatnya Terbanding/Penggugat yang baru membeli Objek Sengketa dari TOTON WARSITON sangat dirugikan karena Terbanding/Penggugat tidak dapat menguasai Objek Sengketa karena Para Pembanding dan Turut Terbanding I sudah sejak tahun 1994 menguasai Objek Sengketa berdasarkan sertifikat otentik dan terdaftar pada Turut Terbanding IV/Turut Tergugat I.

Dalam Pasal 1 angka 10 UU No. 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan:

“Sengketa tata usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat tata usaha Negara, baik dipusat maupun didaerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku.”

Berdasarkan uraian Pasal 1 angka 10 UU No. 51 tahun 2009 diatas, secara hukum sengketa dalam gugatan a-quo memenuhi unsur sengketa tata usaha Negara dan mekanisme hukum untuk mengadili sengketa tata usaha Negara adalah melalui gugatan tata usaha Negara yang diajukan pada pengadilan tata usaha Negara. Terhadap hal tersebut, Pengadilan Negeri Bekasi tidak memiliki kewenangan dalam mengadili dan memutus gugatan a-quo

Bahwa, bukti yang mendukung dalil Para Pembanding yang menyatakan gugatan a-quo adalah sengketa tata usaha Negara adalah adanya tuntutan Terbanding/Penggugat pada Petitum butir 4 dan butir 7. Pada petitum gugatan butir 4, tuntutan Terbanding/Penggugat adalah sebagai berikut:

“Menyatakan cacat hukum, bertentangan dengan hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik 362/Karang Satria



seluas 7.140 M² atas nama NURMIDA ARITONANG (Tergugat V), beserta pecahannya, yaitu:

- a) Sertifikat Hak Milik No. 633/Karang Satria, luas 1.000 M² atas nama LINCE GURNING (Tergugat IV);
- b) Sertifikat Hak Milik No. 634/Karang Satria, luas 1.000 M² atas nama BILTER (Tergugat II);
- c) Sertifikat Hak Milik No. 635/Karang Satria, luas 1.000 M² atas nama WINNER SIANIPAR (Tergugat III);
- d) Sertifikat Hak Milik No. 636/Karang Satria, luas 3.042 M² atas nama NURMIDA ARITONANG (Tergugat V);
- e) Sertifikat Hak Milik No. 637/Karang Satria, luas 398 M² atas nama NURMIDA ARITONANG (Tergugat V)”

Kemudian pada Petitum butir 7, tuntutan Penggugat adalah sebagai berikut:

“Memerintahkan Turut Tergugat I untuk mencabut dan menyatakan tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap:

- a) Sertifikat Hak Milik No. 633/Karang Satria, luas 1.000 M² atas nama LINCE GURNING (Tergugat IV);
- b) Sertifikat Hak Milik No. 634/Karang Satria, luas 1.000 M² atas nama BILTER (Tergugat II);
- c) Sertifikat Hak Milik No. 635/Karang Satria, luas 1.000 M² atas nama WINNER SIANIPAR (Tergugat III);
- d) Sertifikat Hak Milik No. 636/Karang Satria, luas 3.042 M² atas nama NURMIDA ARITONANG (Tergugat V);
- e) Sertifikat Hak Milik No. 637/Karang Satria, luas 398 M² atas nama NURMIDA ARITONANG (Tergugat V)”

Bahwa dalam petitum butir 4 dan 7 tersebut, Terbanding/Penggugat meminta agar sertifikat dimaksud dinyatakan cacat hukum dan meminta agar Turut Terbanding IV/Turut Tergugat I diperintahkan mencabut sertifikat. Tuntutan seperti itu merupakan sebuah tuntutan yang diajukan terhadap sengketa tata usaha Negara, bukan dalam sengketa perdata. Hal tersebut semakin diperkuat dengan tidak dikabulkannya tuntutan dimaksud oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 491/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tanggal 7 Agustus 2019.

Oleh karena itu, secara hukum Pengadilan Negeri Bekasi tidak memiliki kewenangan mengadili gugatan a-quo karena sengketa dalam gugatan a-quo merupakan sengketa tata usaha Negara sehingga sangat berdasar hukum bagi



Majelis Hakim Tingkat Banding untuk mengabulkan eksepsi Pembanding III/Tergugat III tentang kompetensi absolut.

GUGATAN KURANG PIHAK

Bahwa Para Pembanding menolak dengan tegas pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang tidak mempertimbangkan seluruh dalil eksepsi Pembanding III/Tergugat III tentang gugatan kurang pihak. Dalil Eksepsi Pembanding III/Tergugat III tentang gugatan kurang pihak tidak hanya mempersoalkan karena TOTON WARSITON tidak dijadikan pihak, tapi Pembanding III/Tergugat III juga menyatakan gugatan kurang pihak karena ada pihak lain yang menguasai Objek Sengketa yang tidak dijadikan pihak yaitu GUMUNTAR ARITONANG.

Bahwa terhadap dalil eksepsi Pembanding III/Tergugat III mengenai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2752 K/Sip/Pdt/1983 tanggal 12 Desember 1984 tidak dipertimbangkan karena dinilai tidak relevan, hal ini adalah sangat keliru sebab kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2752 K/Sip/Pdt/1983 tanggal 12 Desember 1984 adalah sebagai berikut:

“Secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh Tergugat.”

Bahwa kaidah hukum tersebut sangat relevan untuk dipertimbangkan karena yang menjadi Objek Sengketa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2752 K/Sip/Pdt/1983 tersebut dengan gugatan a-quo adalah sama – sama berupa sebidang tanah. Selain itu, berdasarkan Bukti P-3 berupa AJB antara Penggugat dengan TOTON WARSITON atas Objek Sengketa, terbukti Objek Sengketa diperoleh Penggugat dari TOTON WARSITON. Oleh karena itu, secara hukum berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2752 K/Sip/Pdt/1983, TOTON WARSITON harus dijadikan pihak tergugat dalam gugatan a-quo.

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 45 paragraf ke 1 Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 491/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel menyatakan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa selain pertimbangan tersebut diatas, hubungan hukum antara Penggugat dengan Toton Warsiton sudah tidak ada lagi dengan telah selesainya peralihan kepemilikan tanah obyek sengketa melalui proses jual beli yang sah secara hukum antara Penggugat dengan Toton Warsiton



sehingga tidak relevan lagi jika Penggugat menarik Toton Warsiton sebagai pihak.”

Bahwa pertimbangan tersebut diatas merupakan pendapat pribadi dari Majelis Hakim Tingkat Pertama yang bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2752 K/Sip/Pdt/1983 dan merupakan pendapat yang keliru diterapkan dalam pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 491/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tanggal 7 Agustus 2019. Oleh karena TOTON WARSITON tidak dijadikan pihak dalam gugatan a-quo, maka secara hukum sangat berdasar bagi Majelis Hakim Tingkat Banding untuk mengabulkan eksepsi Pembanding III/Tergugat III tentang gugatan kurang pihak.

Bahwa Pembanding III/Tergugat III juga mendalilkan eksepsi yang sama dengan Turut Terbanding IV/Turut Tergugat I tentang gugatan kurang pihak karena GUMUNTAR ARITONANG tidak dijadikan pihak dalam gugatan a-quo.

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya halaman 44 paragraf 4 menggunakan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1072 K/Sip/Pdt/1982 tanggal 1 Agustus 1983 sebagai dasar hukumnya. Terhadap Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1072 K/Sip/Pdt/1982, Para Pembanding menilai tepat untuk dipergunakan sebagai dasar hukum pertimbangan tetapi dalam menerapkan yurisprudensi dimaksud, Majelis Hakim Tingkat Pertama keliru dalam membaca Hasil Pemeriksaan Setempat tanggal 12 April 2019.

Bahwa kekeliruan dalam membaca Hasil Pemeriksaan Setempat tanggal 12 April 2019 adalah menyatakan yang nyata – nyata menempati dan menguasai tanah Objek Sengketa adalah Pembanding I/Tergugat I dan Pembanding IV/Tergugat V dan tidak ada pihak lain yang menguasai Objek Sengketa (pertimbangan hukum halaman 44 paragraf terakhir Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 491/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel). Selain itu, Majelis Hakim Tingkat Pertama keliru dengan menyatakan GUMUNTAR ARITONANG bukan pihak yang secara nyata menguasai Objek Sengketa.

Bahwa dalam pemeriksaan setempat tanggal 12 April 2019, Pembanding I/Tergugat I, Pembanding II/Tergugat II, Kuasa Pembanding III/Tergugat III dan Saksi ASKAR RAHMAN hadir ketika dilakukan pemerisaan sepempat oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang. Saat itu, Pembanding I/Tergugat I dan Pembanding II/Tergugat II menunjukkan batas – batas tanah milik mereka masing – masing dan Saksi ASKAR RAHMAN menunjuk batas – batas tanah Pembanding III/Tergugat III sambil menyatakan Pembanding I/Tergugat I,



Pembanding II/Tergugat II dan Pembanding III/Tergugat III menguasai tanah milik mereka masing – masing. Selain itu dalam pemeriksaan setempat tersebut diakui terdapat sebuah bangunan rumah diatas Objek Sengketa dan terhadap bangunan rumah dimaksud, Pembanding I/Tergugat I, Pembanding II/Tergugat II, Kuasa Pembanding III/Tergugat III dan Saksi ASKAR RAHMAN sama – sama menyatakan rumah tersebut milik GUMUNTAR ARITONANG. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama juga melakukan kekeliruan dalam mencantumkan keterangan Saksi ASKAR RAHMAN dalam persidangan pada Pengadilan Negeri Bekasi kedalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 491/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tanggal 7 Agustus 2019. Dalam halaman 35 kalimat terakhir Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 491/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel, tercatat keterangan Saksi ASKAR RAHMAN sebagai berikut:

“Bahwa saksi tidak mengetahui bangunan rumah yang ada ditanah Objek Perkara tersebut milik siapa.”

Bahwa catatan kesaksian Saksi ASKAR RAHMAN dalam putusan dimaksud adalah keliru. Berdasarkan rekaman kesaksian Saksi ASKAR RAHMAN milik Kuasa Para Pembanding, Saksi ASKAR RAHMAN menyatakan pada intinya sebagai berikut:

“GUMUNTAR ARITONANG membeli tanah milik NURMIDA ARITONANG (Tergugat V) dan akan dibangun rumah diatasnya. Saat ini bangunan rumah itu sudah selesai dan saat pemeriksaan setempat ada bangunan rumah, rumah itu milik GUMUNTAR ARITONANG”

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, jelas ada kekeliruan dalam membaca hasil pemerisaan sepeempat dan mendengar keterangan Saksi ASKAR RAHMAN karena yang sebenarnya terbukti dalam persidangan adalah GUMUNTAR ARITONANG memiliki tanah diatas Objek Sengketa melalui jual beli dengan Pembanding IV/Tergugat V dan diatas tanah yang dibeli GUMUNTAR ARITONANG dari Pembanding IV/Tergugat V sudah berdiri bangunan rumah milik GUMUNTAR ARITONANG. Hal tersebut merupakan sebuah fakta hukumn yang tidak dapat dibantah sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1072 K/Sip/Pdt/1982 tanggal 1 Agustus 1983 yang dijadikan dasar hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, GUMUNTAR ARITONANG harus ditarik sebagai pihak tergugat dalam gugatan a-quo karena secara nyata GUMUNTAR ARITONANG menguasai fisik dari Objek Sengketa. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka berdasar hukum bagi Majelis Hakim Tingkat Banding untuk mengabulkan eksepsi Pembanding III/Tergugat III dan



Turut Terbanding IV/Turut Tergugat I mengenai gugatan kurang pihak karena GUMUNTAR ARITONANG tidak dijadikan pihak dalam gugatan a-quo.

GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

Bahwa Para Pembanding menolak dengan tegas pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama karena dalam pertimbangan hukumnya dinyatakan luas tanah milik Pembanding III/Tergugat III apakah 1.700 M² atau 1.500 M² sudah masuk pokok perkara sehingga eksepsi tersebut dikesampingkan dan harus ditolak.

Bahwa pertimbangan hukum tersebut tidak berdasar hukum dan sangat merugikan. Dalam Pasal 136 HIR dinyatakan sebagai berikut:

“Perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh tergugat (exceptie), kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak akan dikemukakan dan ditimbang masing-masing, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara.”

Yang dengan kata lain adalah eksepsi selain tentang kompetensi diperiksa dan diputus bersama – sama dengan pokok perkara.

Bahwa berdasarkan Pasal 136 HIR eksepsi Pembanding III/Tergugat III tentang gugatan kabur dan tidak jelas karena luas tanah Pembanding III/Tergugat III yang didalilkan Penggugat adalah 1.700 M² ternyata berbeda dengan fakta yang hanya seluas 1.500 M², eksepsi tersebut diperiksa bersamaan dengan pemeriksaan pokok perkara bukan ditolak karena sudah masuk dalam pokok perkara.

Bahwa dalam pokok perkara sangat jelas terbukti Terbanding/Penggugat mendalilkan diatas Objek Sengketa terbit Sertifikat Hak Milik No. 635/Karang Satria atas nama Tergugat III seluas 1.700 M² yang kemudian bila dihubungkan dengan bukti yang diajukan Pembanding III/Tergugat III yang diberi tanda Bukti TI,II,III,V-8, terbukti tanah milik Pembanding III/Tergugat III berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 635/Karang Satria seluas 1.500 M², bukan 1.700 M².

Bahwa terhadap hal tersebut, terbukti dalil gugatan a-quo tidak jelas dalam hal dalil luas tanah milik Pembanding III/Tergugat III diatas Objek Sengketa, sehingga secara hukum terbukti gugatan a-quo kabur dan tidak jelas.

Bahwa dalam pemeriksaan pokok perkara terbuktin ada hal lain yang masuk dalam kategori gugatan kabur dan tidak jelas. Sebagaimana dalil eksepsi Pembanding III/Tergugat III tentang kompetensi absolut, tuntutan Penggugat dalam petitum butir 4 dan 7 merupakan tuntutan dalam sengketa tata usaha Negara. Hal tersebut diperkuat dengan dalam amar putusan butir 4, Majelis Hakim Tingkat Pertama hanya menyatakan : *“Menyatakan tidak mempunyai*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik 362/Karang Satria seluas 7.140 M² atas nama NURMIDA ARITONANG (Tergugat V),..." sementara dalam petitum butir 4, Penggugat menuntut: "Menyatakan cacat hukum, bertentangan dengan hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik 362/Karang Satria seluas 7.140 M² atas nama NURMIDA ARITONANG (Tergugat V),..."

Bahwa dari amar putusan butir 4, Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak menyatakan cacat hukum terhadap Sertifikat Hak Milik 362/Karang Satria. Menyatakan cacat hukum sebuah sertifikat sama saja menyatakan proses penerbitan sertifikat cacat hukum yang harus dibuktikan melalui mekanisme penyelesaian sengketa tata usaha Negara bukan sengketa perdata. Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mungkin menyatakan cacat hukum terhadap Sertifikat Hak Milik 362/Karang Satria karena Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak memiliki kewenangan menyatakan sebuah sertifikat cacat hukum. Sehingga terbukti tuntutan Terbanding/Penggugat dalam petitum gugatan butir 4 merupakan tuntutan dalam sengketa tata usaha Negara.

Bahwa kemudian dalam tuntutan Terbanding/Penggugat pada petitum butir 7, Terbanding/Penggugat menuntut: "Memerintahkan Turut Tergugat I untuk mencabut dan menyatakan tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum...", yang oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama ditolak karena dinyatakan berlebihan dan tidak relevan (halaman 54 paragraf ke 2 Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 491/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel).

Bahwa secara hukum, petitum butir 7 tidak dapat dikabulkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama karena Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak memiliki kewenangan memerintahkan pejabat tata usaha Negara mencabut sebuah keputusan tata usaha Negara, atau dengan kata lain Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak memiliki kewenangan memerintahkan Turut Terbanding IV/Turut Tergugat I mencabut sertifikat sehingga petitum butir 7 ditolak. Dari hal tersebut, terbukti tuntutan Terbanding/Penggugat dalam petitum gugatan butir 7 merupakan tuntutan dalam sengketa tata usaha Negara.

Bahwa oleh karena terbukti tuntutan Penggugat dalam petitum butir 4 dan butir 7 adalah tuntutan dalam sengketa tata usaha Negara, sementara judul gugatan a-quo adalah gugatan perbuatan melawan hukum, maka secara hukum gugatan a-quo dapat dikategorikan gugatan kabur dan tidak jelas sebab Terbanding/Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum yang dalam petitumnya mencampur-adukan dengan tuntutan sengketa tata usaha Negara.

Halaman 39 dari 68 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2020/PT.BDG



Bahwa gugatan a-quo kabur dan tidak jelas juga dapat buktikan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama terhadap petitum angka 7, 8 dan 9. Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 53 s/d 54 pada intinya menyatakan Turut Terbanding IV/Turut Tergugat I, Turut Terbanding V/Turut Tergugat II dan Turut Terbanding IV/Turut Tergugat III bukan pihak yang bisa dihukum tetapi hanya sekedar wajib tunduk dan patuh pada putusan sementara dalam petitum gugatan angka 7, 8 dan 9, Terbanding/Penggugat menuntut agar Turut Terbanding IV/Turut Tergugat I, Turut Terbanding V/Turut Tergugat II dan Turut Terbanding IV/Turut Tergugat III diperintahkan melakukan sesuatu perbuatan. Hal ini adalah bukti bahwa gugatan a-quo kabur dan tidak jelas.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, terbukti gugatan a-quo kabur dan tidak jelas karena:

- Adanya perbedaannya luas tanah Pembanding III/Tergugat III antara dalil gugatan dengan fakta dalam sertifikat;
- Dalam mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum pada petitumnya Terbanding/Penggugat mencampur-adukan dengan tuntutan dalam sengketa tata usaha Negara, dan;
- Dalam petitum gugatan Terbanding/Penggugat menuntut agar Turut Terbanding IV/Turut Tergugat I, Turut Terbanding V/Turut Tergugat II dan Turut Terbanding IV/Turut Tergugat III diperintahkan melakukan suatu perbuatan, sementara secara hukum Turut Terbanding IV/Turut Tergugat I, Turut Terbanding V/Turut Tergugat II dan Turut Terbanding IV/Turut Tergugat III bukan pihak yang bisa dihukum tetapi hanya sekedar wajib tunduk dan patuh pada putusan.

Maka sangat berdasar hukum bagi Majelis Hakim Tingkat Banding untuk mengabulkan eksepsi Pembanding III/Tergugat III tentang gugatan kabur dan tidak jelas.

Bahwa oleh karena seluruh eksepsi Pembanding III/Tergugat III terbukti benar dan sangat berdasar untuk dikabulkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, maka secara hukum gugatan a-quo sangat berdasar untuk dinyatakan tidak diterima oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dan mohon agar Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 491/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel dibatalkan.

DALAM POKOK PERKARA
PARA PEMBANDING TIDAK TERBUKTI MELAKUKAN PERBUATAN
MELAWAN HUKUM



Bahwa Para Pembanding menolak dengan tegas Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 491/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel dalam amar putusan butir 3 yang menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum.

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 51 paragraf ke 2 dan 3 Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 491/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel pada intinya menyatakan karena Penggugat dinyatakan sah sebagai pemilik tanah Obyek Sengketa maka pihak – pihak siapa pun yang menguasai dan mengklaim kepemilikan atas tanah milik Penggugat termasuk Para Tergugat padahal pada tahun 1985 terhadap Obyek Sengketa telah terbit SHM No. 275.Karangsatria atas nama TOTON WARSITON, semestinya Turut Tergugat I sebagai pihak yang menerbitkan SHM No. 275.Karangsatria mengetahui dan tidak melakukan pendaftaran tanah atas nama Para Tergugat. Maka tuntutan agar Para Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum beralasan hukum dikabulkan

Bahwa pertimbangan hukum tersebut tidak membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Pembanding. Penguasaan dan klaim kepemilikan atas Objek Perkara oleh Para Pembanding berdasarkan 5 (lima) sertifikat hak milik yaitu:

- a) Sertifikat Hak Milik No. 633/Karang Satria, luas 1.000 M² atas nama LINCE GURNING (Tergugat IV);
- b) Sertifikat Hak Milik No. 634/Karang Satria, luas 1.000 M² atas nama BILTER (Tergugat II);
- c) Sertifikat Hak Milik No. 635/Karang Satria, luas 1.000 M² atas nama WINNER SIANIPAR (Tergugat III);
- d) Sertifikat Hak Milik No. 636/Karang Satria, luas 3.042 M² atas nama NURMIDA ARITONANG (Tergugat V);
- e) Sertifikat Hak Milik No. 637/Karang Satria, luas 398 M² atas nama NURMIDA ARITONANG (Tergugat V)".

5 (lima) sertifikat tersebut diatas adalah sertifikat otentik dan terdaftar pada Turut Terbanding IV/Turut Tergugat I, sama seperti SHM No. 275.Karangsatria.

Bahwa hal tersebut diatas merupakan fakta hukum yang tidak terbantahkan sehingga, secara hukum tindakan Para Pembanding yang menguasai dan mengklaim kepemilikan atas Objek Sengketa adalah berdasar hukum, sampai adanya pembatalan terhadap 5 sertifikat Para Pembanding. Kalaupun saat ini sudah ada Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 491/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel menyatakan Terbanding/Penggugat sebagai pemilik



Objek Sengketa tetapi penguasaan dan klaim Para Pembanding atas Objek Sengketa sebelum Terbanding/Penggugat mendaftarkan gugatan a-quo, maka penguasaan dan klaim Para Pembanding tidak termasuk perbuatan melawan hukum.

Selain itu, sengketa kepemilikan tanah yang disebabkan adanya tumpang tindih penerbitan sertifikat secara logika sangat jelas merupakan tanggungjawab badan pertanahan sebagai institusi yang berwenang atas penerbitan sertifikat. Hal tersebut sebenarnya diakui oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya halaman 51 paragraf ke 2 baris ke 15 Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 491/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel yang menyatakan sebagai berikut:

"... sedangkan semestinya Turut Tergugat I sebagai pihak yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 275/Karangsatria mengetahui dan tidak melakukan pendaftaran tanah atas nama para Tergugat."

Bahwa pertimbangan hukum tersebut seharusnya diikuti dengan amar putusan yang menyatakan Turut Tergugat I/Turut Terbanding IV melakukan perbuatan melawan hukum. Secara hukum tindakan Para Pembanding yang menguasai dan mengklaim kepemilikan atas Objek Sengketa berdasarkan sertifikat yang otentik dan terdaftar pada Turut Terbanding IV/Turut Tergugat I tidak termasuk perbuatan melawan hukum, karena apabila Turut Terbanding IV /Turut Tergugat I tidak melakukan pendaftaran tanah dan menerbitkan sertifikat, Para Pembanding tidak akan menguasai dan mengklaim kepemilikan atas Objek Sengketa, bahkan lebih dari itu, transaksi jual beli atas Objek Sengketa akan dibatalkan.

Bahwa selain itu, butir 3 amar Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 491/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel secara hukum tidak sejalan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 51 paragraf ke 2 dan 3 Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 491/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel. Butir 3 amar Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 491/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel secara hukum menyatakan Para Tergugat/Para Pembanding berikut Turut Terbanding I s/d III melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat/Terbanding, sementara dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 51 paragraf ke 2 dan 3 Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 491/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel pada intinya menyatakan karena Penggugat dinyatakan sah sebagai pemilik tanah Obyek Sengketa maka pihak – pihak siapa pun yang menguasai dan mengklaim kepemilikan atas tanah milik Penggugat termasuk Para Tergugat maka tuntutan agar Para Tergugat



dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum beralasan hukum dikabulkan.

Bahwa dalam pertimbangan hukum dimaksud, Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan Para Pembanding dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat karena Para Pembanding mengklaim tanah Terbanding. Hal ini jelas keliru karena, status kepemilikan tanah Objek Sengketa beralih kepada Terbanding sejak dilakukan jual beli tahun 2009, sedangkan klaim Para Pembanding terhadap tanah Objek Sengketa sejak transaksi jual beli tahun 1994. Sehingga secara hukum klaim Para Pembanding terhadap tanah Objek Sengketa tidak dapat dianggap melakukan perbuatan melawan hukum kepada Terbanding karena saat itu Objek Sengketa belum beralih kepada Terbanding.

Bahwa terhadap hal tersebut diatas, secara hukum sangat jelas tidak terbukti Para Pembanding melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Terbanding. Oleh karena itu, sangat berdasar hukum bagi Majelis Hakim Tingkat Banding untuk menyatakan batal terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 491/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel dan menolak gugatan a-quo karena Penggugat tidak dapat membuktikan Para Pembanding melakukan perbuatan melawan hukum.

AMAR PUTUSAN TIDAK SEJALAN DENGAN PERTIMBANGAN HUKUM

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memberikan putusan yang tidak sejalan dengan pertimbangannya. Hal tersebut dapat dilihat dalam pertimbangan pada halaman 52 paragraf ke 2 baris terakhir Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 491/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama menyatakan:

“..., sehingga petitum angka 4 beralasan hukum untuk dikabulkan;”

Sementara, petitum angka 4 gugatan a-quo menyatakan sebagai berikut:

“Menyatakan cacat hukum, bertentangan dengan hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik 362/Karang Satria seluas 7.140 M² atas nama NURMIDA ARITONANG (Tergugat V), beserta pecahannya, yaitu:

- a) *Sertifikat Hak Milik No. 633/Karang Satria, luas 1.000 M² atas nama LINCE GURNING (Tergugat IV);*
- b) *Sertifikat Hak Milik No. 634/Karang Satria, luas 1.000 M² atas nama BILTER (Tergugat II);*



- c) *Sertifikat Hak Milik No. 635/Karang Satria, luas 1.000 M² atas nama WINNER SIANIPAR (Tergugat III);*
- d) *Sertifikat Hak Milik No. 636/Karang Satria, luas 3.042 M² atas nama NURMIDA ARITONANG (Tergugat V);*
- e) *Sertifikat Hak Milik No. 637/Karang Satria, luas 398 M² atas nama NURMIDA ARITONANG (Tergugat V)”*

Berdasarkan hal tersebut diatas, seharusnya Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam amar putusan butir 4 bunyinya sama persisi dengan petitum angka 4 tetapi kenyataannya tidak demikian. Bunyi amar putusan butir 4 tidak menyebutkan frasa “*menyatakan cacat hukum*” dan frasa “*bertentangan dengan hukum*”

Bahwa sangat jelas dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan: “*petitum angka 4 beralasan hukum untuk dikabulkan*” bukan menyatakan dikabulkan sebagian. Terhadap hal tersebut, secara hukum terbukti dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 491/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel, ada amar putusan yang tidak sejalan dengan pertimbangan hukumnya. Oleh karena itu, sangat berdasar bagi Majelis Hakim Tingkat Banding membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 491/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel dan menyatakan menolak gugatan a-quo.

PERTIMBANGAN HUKUM DAN AMAR PUTUSAN BERDASARKAN BUKTI FOTOCOPY

Bahwa selain itu, ada juga pertimbangan hukum dan amar putusan yang didasari oleh bukti fotocopy yang tidak memiliki nilai pembuktian. Dalam amar putusan butir 6, berbunyi:

“Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap AJB No. 42/BP.43/IX/1990 tanggal 11 September 1990 dan AJB No. 1897/JM.291/XI/1993 tanggal 20 Nopember 1993;”

Bahwa bila melihat bukti yang diajukan dalam persidangan, AJB No. 42/BP.43/IX/1990 tanggal 11 September 1990 dan AJB No. 1897/JM.291/XI/1993 tanggal 20 Nopember 1993 diajukan sebagai bukti oleh Terbanding/Penggugat dengan kode Bukti P-22 dan Bukti P-23 hanya berupa fotocopy yang tidak memiliki nilai pembuktian. Sehingga secara hukum, amar Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 491/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel butir 6 tidak berdasar hukum sebab dasar pertimbangannya berupa bukti surat yang tidak memiliki nilai pembuktian. Oleh karena itu, mohon Majelis Hakim Tingkat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banding membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 491/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel dan menolak gugatan a-quo.

AMAR PUTUSAN SALING BERTENTANGAN SATU DENGAN YANG LAIN.

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama memberikan putusan yang kacau karena ada 2 amar putusan yang saling bertentangan. Dalam amar putusan butir 5 berbunyi sebagai berikut:

“Menghukum Tergugat I s/d Tergugat V atau siapa pun yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah seluas 7.140 M² (tujuh ribu seratus empat puluh meter persegi) yang dikuasai oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat V secara tidak sah dan melawan hukum yang terletak diatas tanah Hak Guna Bangunan No. 11183, atas nama PT. KARYA GRAHA CEMERLANG (Penggugat) dalam keadaan kosong dari segala bangunan atau penghuni kepada Penggugat tanpa ada beban kewajiban pembayaran apapun terhadap Penggugat;”

Sebelumnya dalam amar putusan butir 3 menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum.

Tetapi dalam amar putusan butir 4, menyatakan sertifikat yang tidak memiliki kekuatan hukum adalah SHM No. 362/Karangsatria berikut turunannya yaitu: SHM No. 633/Karangsatria, SHM No. 634/Karangsatria, SHM No. 635/Karangsatria dan SHM No. 636/Karangsatria.

Bahwa SHM No. 631/Karang Satria yang merupakan alas hak kepemilikan Pembanding I/Tergugat I atas sebagian dari Objek Sengketa masih sah dan memiliki kekuatan hukum. SHM No. 631/Karang Satria tidak termasuk dalam amar putusan butir 4, dan tidak termasuk dalam petitim gugatan a-quo. Terbanding/Penggugat tidak pernah menuntut apa pun terhadap SHM No. 631/Karang Satria.

Bahwa, oleh karena SHM No. 631/Karang Satria masih sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat, maka secara hukum penguasaan sebagian Objek Sengketa oleh Pembanding I/Tergugat I adalah sah menurut hukum sehingga secara hukum Pembanding I/Tergugat I tidak dapat dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum dan Pembanding I/Tergugat I tidak dapat dihukum untuk menyerahkan tanah miliknya kepada Terbanding/Penggugat.

Bahwa hal ini jelas ada pertentangan dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 491/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel, khususnya antar amar putusan butir 3 dan butir 5 dengan amar putusan butir 4. Oleh sebab itu, adalah berdasar hukum bagi Majelis Hakim Tingkat Banding untuk membatalkan Putusan Pengadilan

Halaman 45 dari 68 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2020/PT.BDG



Negeri Bekasi Nomor: 491/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel dan menyatakan menolak gugatan a-quo.

AMAR PUTUSAN MENGABULKAN PETITUM YANG TIDAK DAPAT DIBUKTIKAN

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam amar putusannya butir 7 mengabulkan tuntutan Terbanding/Penggugat angka 9 mengenai Surat Keterangan Desa No. 593/145/IX/1995 tanggal 28 September 1995 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum. Petitum angka 9 tersebut didasari dalil gugatan butir 20. Akan tetapi, Terbanding/Penggugat tidak dapat membuktikan adanya Surat Keterangan Desa No. 593/145/IX/1995 tanggal 28 September 1995 sebagai alat bukti surat yang memiliki nilai pembuktian.

Bahwa oleh karena Terbanding/Penggugat tidak dapat membuktikan Surat Keterangan Desa No. 593/145/IX/1995 tanggal 28 September 1995 sebagai alat bukti yang memiliki nilai pembuktian, lalu apa dasar hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama mengabulkan petitum gugatan angka 9? Terhadap hal tersebut, secara hukum amar putusan butir 7 tidak memiliki dasar hukum, sehingga mohon Majelis Hakim Tingkat Banding untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 491/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel dan menyatakan menolak gugatan a-quo.

TOLAK UKUR PEMBUKTIAN KEPEMILIKAN OBJEK SENGKETA TIDAK MELALUI PEMBUKTIAN ASAL USUL TANAH.

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam membuktikan kepemilikan Objek Sengketa hanya menggunakan sertifikat sebagai tolak ukur pembuktiannya, sementara dalam gugatan a-quo, seluruh pihak yang saling mengklaim kepemilikan Objek Sengketa memiliki sertifikat yang otentik dan terdaftar. Terhadap hal tersebut, jelas ada sertifikat yang diterbitkan melalui prosedur salah. Oleh karena itu, hanya mempertimbangkan sertifikat mana yang lebih dulu terbit adalah cara pembuktian yang tidak tepat dan tidak menyelesaikan persoalan hukum. Apalagi, secara hukum, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi secara kompetensi tidak memiliki kewenangan menilai sah atau tidaknya prosedur penerbitan sertifikat.

Bahwa sebagaimana yang Para Pembanding uraikan dalam kesimpulan, seharusnya pembuktian harus dilakukan dengan mencari tahu asal usul Objek Sengketa. Bahwa Terbanding/Penggugat sebagaimana dalam dalil gugatan maupun dupliknya menyatakan Objek Sengketa adalah miliknya karena sudah



dibeli dari TOTON WARSITON yang dibuktikan dengan SHGB No. 11183/Karang Satria (Vide Bukti P-5 dan Bukti TT.2) dan AJB No. 17/2009 (Vide Bukti P-3). Menurut dalil Terbanding/Penggugat, bukti kepemilikan Objek Sengketa saat dijual TOTON WARSITON kepada Penggugat adalah SHM No. 275/Karang Satria (Vide Bukti P-4 dan Bukti TT.1) yang diterbitkan Turut Terbanding IV/Turut Tergugat I berdasarkan SK Gubernur tetapi fakta yang terbukti dalam persidangan, adalah SHM No. 275/Karang Satria dalam bentuk Bukti P-4 hanya fotocopy dan Buku Tanah Hak Milik No. 275/Karang Satria dalam bentuk Bukti TT.1 adalah sertifikat pengganti karena hilang.

Bahwa secara hukum Terbanding/Penggugat tidak dapat membuktikan dalil mengenai asal usul kepemilikannya atas Objek Sengketa, Bukti P-4 yang hanya fotocopy tidak memiliki nilai pembuktian, sekalipun ada Bukti TT.1 tetapi wujudnya adalah sertifikat pengganti membuat nilai pembuktian TOTON WARSITON sebagai pemilik dari Objek Sengketa tidak menjadi kuat, apalagi tidak ada bukti berupa Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah TK.I Jawa Barat No. L.R.126/18/D/VIII/51/PRONA/1983 yang dapat dibuktikan dipersidangan.

Bahwa terkait Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah TK.I Jawa Barat No. L.R.126/18/D/VIII/51/PRONA/1983 terdapat perbedaan/ketidak-sesuaian anantara dalil Terbanding/Penggugat dengan Turut Terbanding IV/Turut Tergugat I. Terbanding/Penggugat dalam dalil gugatan halaman 3 butir 4, dalam Replik halaman 4 butir 3 dan dalam Daftar Bukti Penggugat halaman 1 & 2 Bukti P-4, menyatakan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah TK.I Jawa Barat tersebut tertanggal 3 November 1985 tetapi berbeda dengan dalil Turut Terbanding IV/Turut Tergugat I dalam Daftar Bukti Turut Tergugat I halaman 2 Bukti TT.1 menyatakan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah TK.I Jawa Barat tersebut tertanggal 3 November 1983.

Bahwa dari perbedaan/ketidak-sesuaian tersebut diatas, secara hukum menimbulkan keraguan akan kebenaran dalil gugatan a-quo karena Penggugat tidak dapat membuktikan adanya Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah TK.I Jawa Barat No. L.R.126/18/D/VIII/51/PRONA/1983 yang merupakan asal usul dari bukti kepemilikan Penggugat atas Objek Perkara.

Bahwa selain itu keraguan lainnya adalah terhadap SHM No. 275/Karang Satrian yang diterbitkan tahun 1985 berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah TK.I Jawa Barat No. L.R.126/18/D/VIII/51/PRONA/1983 (yang diragukan kebenarannya) yang oleh Terbanding/Penggugat hanya dibuktikan dengan fotocopy sertifikat (Vide Bukti P-4), tidak memiliki nilai pembuktian.



Bukti lain yang dapat dikaitkan dengan SHM No. 275/Karang Satrian adalah Buku Tanah Hak Milik No. 275/Karang Satria (Vide Bukti TT.1) tetapi bukti yang dimiliki Turut Tergugat I tersebut bukan berisi data tahun 1985.

Berdasarkan hal tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa asal usul Objek Sengketa dimiliki oleh Terbanding/Penggugat berasal dari tanah Negara tetapi Terbanding/Penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran dari Objek Sengketa merupakan tanah Negara sebab Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah TK.I Jawa Barat No. L.R.126/18/D/VIII/51/PRONA/1983 tidak dapat dibuktikan Terbanding/Penggugat.

Bahwa berbeda dengan asal usul Objek Sengketa yang dimiliki Para Pembanding yang dahulu merupakan sebidang tanah adat yang tercatat pada buku C Desa Karang Satria sebelum September 1960 yang dahulu terletak di Blok Rawa Kalong, Desa Karang Satria, Kec. Tambun, Kabupaten DT II Bekasi (Rt 01/03), Persil 239 seluas 7740 M² sebagaimana Girik C 2597, Persil No. 293 atas nama Tergugat VI (Vide Bukti TI,II,III,V-11)

Bahwa pada tanggal 12 September 1993 terjadi transaksi jual beli antara Pembanding IV/Tergugat V dengan H. Kimiati atas sebidang tanah yang dahulu terletak di Blok Rawa Kalong, Desa Karang Satria, Kec. Tambun, Kabupaten DT II Bekasi (Rt 01/03), Persil 239 seluas 7740 M² sebagaimana dalam Surat Perjanjian tanggal 12 September 1993 (Vide Bukti TI,II,III,V-1).

Bahwa terhadap Surat Perjanjian tanggal 12 September 1993 ditindaklanjuti dengan penandatanganan Akta Jual Beli No. 1897/JM.291/XI/1993 tanggal 20 November 1993 (Vide Bukti TI,II,III,V-2) yang dalam proses jual beli disepakati luas tanah yang dibeli Tergugat V seluas 6.740 M² dengan batas tanah:

- Sebelah Utara : H. Muhadjar;
- Sebelah Timur : H. Muhadjar;
- Sebelah Selatan : Hendra Setiawan/pecahannya
- Sebelah Barat : H. Asmawi

Setelah terjadi transaksi tersebut diatas, Kantor Dinas Luar TK. I Ipeda Bekasi Dirjen Pajak Departemen Keuangan RI pada tanggal 11 Desember 1993 menerbitkan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) atas nama PembandingIV/Tergugat V (Vide Bukti TI,II,III,V-3) terhadap sebidang tanah dengan persil 239 Karang Satria, Kec. Tambun, DT II Bekasi dengan luas 6.740 M² yang sudah terdaftar dalam Buku C

Bahwa setelah PembandingIV/Tergugat V sah sebagai pemilik sebidang tanah seluas 6.740 M² yang dahulu terletak di Blok Rawa Kalong, Desa Karang Satria,



Kec. Tambun, Kabupaten DT II Bekasi (Rt 01/03) dengan Persil 239 melalui Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) tersebut, PembandingIV/Tergugat V kemudian menjual ke beberapa bagian dari tanah tersebut kepada beberapa pihak yang diantaranya kepada PembandingII/Tergugat II sebagaimana dalam Akta Jual Beli No. 648/JM.54/III/1994 tanggal 22 Maret 1994 (Vide Bukti TI,II,III,V-4). PembandingII/Tergugat II membeli TANAH TERGUGAT II seluas 1.000 M² dengan batas tanah:

- Sebelah Utara : H. Muhadjar;
- Sebelah Timur : Diana M/pecahannya;
- Sebelah Selatan : Hendra Setiawan
- Sebelah Barat : H. Asmawi.

Kemudian Turut Terbanding IV/Turut Tergugat I menerbitkan SHM No. 634/Karang Satria (Vide Bukti TI,II,III,V-5) sebagai bukti kepemilikan PembandingII/Tergugat II atas TANAH TERGUGAT II seluas 1.000 M² yang menjadi bagian dari Objek Sengketa.

Bahwa pada tanggal yang sama yaitu tanggal 22 Maret 1994, PembandingIII/Tergugat III juga membeli TANAH TERGUGAT III dari PembandingIV/Tergugat V sebagaimana dalam Akta Jual Beli No. 650/JM.56/III/1994 (Vide Bukti TI,II,III,V-7) dengan batas tanah:

- Sebelah Utara : H. Muhadjar
- Sebelah Timur : H. Muhadjar
- Sebelah Selatan : Lince Gurning
- Sebelah Barat : Halasan Simangunsong.

Kemudian Turut Terbanding IV/Turut Tergugat I menerbitkan SHM No. 635/Karang Satria (Vide Bukti TI,II,III,V-8) sebagai bukti kepemilikan PembandingIII/Tergugat III atas TANAH TERGUGAT III dahulu seluas 1.700 M² yang menjadi bagian dari Objek Sengketa.

Bahwa pada tanggal yang sama yaitu tanggal 22 Maret 1994, Turut Terbanding I/Tergugat IV juga membeli sebidang tanah di Blok Rawa Kalong, Desa Karang Satria, Kec. Tambun, Kabupaten DT II Bekasi (Rt 01/03) dengan Persil 239 dari PembandingIV/Tergugat V sebagaimana dalam Akta Jual Beli No. 652/JM.54/III/1994 (Vide Bukti TI,II,III,V-6) dengan batas tanah:

- Sebelah Utara : Nurmida/pecahannya
- Sebelah Timur : H. Muhadjar
- Sebelah Selatan : Rumondang/pecahannya
- Sebelah Barat : Hendra Setiawan.



Bahwa terhadap Pembandingl/Tergugat I, pada tanggal 20 November 1993 Pembandingl/Tergugat I membeli TANAH TERGUGAT I dari Turut Terbanding III/Tergugat VII yang kemudian oleh Turut Terbanding IV/Turut Tergugat I diterbitkan SHM No. 631/Karang Satria (Vide Bukti TI,II,III,V-9) dengan batas tanah:

Sebelah Utara : Nurmida
Sebelah Timur : Rabul
Sebelah Selatan : Hendra Setiawan
Sebelah Barat : H. Muhadjar

Bahwa seluruh AJB sebagaimana tersebut diatas dibuat dan ditandatangani oleh Turut Terbanding V/Turut Tergugat II selaku PPAT selain itu, saat pembuatan dan penandatanganan AJB dimaksud, dibuatkan juga Surat Keterangan Keterangan Kepala Desa dan Surat Keterangan Riwayat Tanah masing – masing tertanggal 3 Desember 1994 (Vide Bukti TI,II,III,V-10a s/d 10d) menyatakan yang asal usul Tanah Tergugat II, Tanah Tergugat III dan Tanah Tergugat IV yang merupakan bagian dari Objek Sengketa berasal dari TANAH MILIK ADAT (BUKAN TANAH MILIK NEGARA) yang sejak tanggal 24 September 1960 tercatat dimiliki oleh Pr. Pindah Lain dengan Girik C 2597, Persil No. 293.

Bahwa berdasarkan uraian diatas, Para Pembanding lebih dapat membuktikan dalil yang menyatakan asal usul Objek Sengketa adalah tanah adat berdasarkan alat bukti yang sah, bukan tanah milik Negara. Seharusnya cara pembuktian kepemilikan atas Objek Sengketa adalah dengan menelusuri asal usul/riwayat tanah yang secara hukum dapat dibuktikan oleh Para Pembanding. Oleh karena Para Pembanding lebih dapat membuktikan asal usul Objek Sengketa berupa tanah adat dan bukan tanah Negara, maka secara hukum sertifikat milik Para Pembanding memiliki kekuatan hukum mengikat terhadap Objek Perkar.

Oleh karena itu, sangat berdasar hukum bagi Majelis Hakim Tingkat Banding membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 491/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel dan menolak gugatan Penggugat/Terbanding. Berdasarkan hal –hal tersebut diatas, bersama ini mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini dalam tingkat Banding berkenan memberikan putusannya sebagai berikut:

MENGADILI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 491/ Pdt.G/ 2018/ PN.Jkt.Sel tanggal 7 Agustus 2019;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

- Menerima seluruh Eksepsi yang diajukan Tergugat III;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

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

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V tersebut, Terbanding I semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding, pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat I (satu) HIR menyatakan:
Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang Pengadilan Negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh Penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada Ketua Pengadilan Negeri ditempat diam si Tergugat, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada Ketua Pengadilan Negeri tempat tinggalnya yang sebenarnya.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat I (satu) HIR maka **Pengadilan Negeri Bekasi berhak dan berwenang mengadili dan memeriksa Perkara a quo ;**

2. Bahwa perlu kami terangkan kembali Bahwa tanah *a quo* berasal dan merupakan Konversi dari Sertifikat Hak Milik No: 275/ Karang Satria atas nama TOTON WARSITO seluas 8.165 M2 (delapan ribu seratus enam puluh lima meter persegi), berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No: 107.310.1.32.16.2008, tanggal 17 April 2008 yang dibeli oleh Penggugat dari Toton Warsito seharga Rp. 287.012.500,- (dua ratus delapan puluh tujuh juta dua belas ribu lima ratus rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Penggugat berdasarkan Akta

Halaman 51 dari 68 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2020/PT.BDG



Jual Beli No: 17/2009, tanggal 27 Mei 2009 yang dibuat dan dihadapan FARIANA, SH, MKN, PPAT di Kabupaten Bekasi Jo. Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 191, tanggal 24 Mei 2008 yang dibuat dan di hadapan YAYEK HARTINI SUNDIRO, Notaris di Bekasi ;

Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 275 terbit pertama kali berdasarkan Pemberian hak Atas Tanah Negara kepada Toton Warsito berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat No. 126/18/d/VIII/51/Prona/1983, tanggal 3 November 1985. Bahwa dengan demikian di atas lokasi tanah A quo sudah sejak lama (sejak tahun 1983) telah terbit sertifikat Hak Milik No.275/Karang Satria sebagai bukti kepemilikan Toton Warsito atas tanah tersebut ;

Bahwa kemudian tanah tersebut dijual oleh Toton Warsito kepada Penggugat sebagaimana yang telah diuraikan diatas, sehingga saat ini Penggugatlah sebagai pemilik satu satunya yang sah atas tanah A quo. Bahwa oleh karena itu Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik satu-satunya tanah seluas 8.165 M2 (delapan ribu seratus enam puluh lima meter persegi), berdasarkan Sertifikat HGB No.11183/Karang satria Sertifikat tertulis atas nama PT. Karya Graha Cemerlang, Gambar Situasi No.1138/1985 terletak di RT.001 RW.03, Kelurahan Karang Satria, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat ;

Bahwa berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No: 107.310.1.32.16.2008, tanggal 17 April 2008, Hak Milik No. 275 Desa Karang Satria atas nama Toton Warsito hapus dan diubah menjadi Hak Guna Bangunan No. 11183, Gambar Situasi No. 1138/1985, Luas 8.165 m2 atas nama PT. Karya Graha Cemerlang, dengan jangka waktu selama 30 tahun, sehingga berakhir pada tanggal 18 April 2038 ;

Bahwa dikarenakan jual beli antara Toton Warsito dengan Penggugat sudah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku maka jual beli tanah tersebut sah secara hukum, **sehingga Toton Warsito sebagai Penjual tidak perlu dijadikan pihak dalam gugatan a quo ;**

Bahwa Terbanding sangat " *sependapat* " dengan **Pertimbangan Hukum** Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dalam Putusan perkara a quo dalam Alinea (1), Halaman (45), yang mempertimbangkan :

Bahwa pada Putusan Perkara No. 491/Pdt.G/2018/PN.Bks. Tanggal 7 Agustus 2019, "*bahwa hubungan hukum antara Penggugat (Terbanding)*"



dengan Toton Warsito sudah tidak ada lagi dengan telah selesainya peralihan kepemilikan tanah obyek sengketa melalui proses Jual Beli yang sah secara hukum antara Penggugat (Terbanding) dengan Toton Warsito sehingga tidak relevan lagi jika Penggugat menarik Toton Warsito sebagai pihak”;

3. Bahwa menurut Terbanding Pernyataan Para Pembanding dalam Memori Banding tersebut tidak tepat karena jual beli antara Toton Warsito dengan Terbanding (Penggugat) sudah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku maka jual beli tanah tersebut sah secara hukum, sehingga Toton Warsito sebagai Penjual tidak perlu dijadikan pihak dalam gugatan tersebut, jadi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 2752 K/Sip/Pdt/1983 Tanggal 12 Desember 1984 tidak dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi karena tidak relevan adalah keliru;

Bahwa Terbanding sangat “*sependapat* “ dengan **Pertimbangan Hukum** Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dalam Putusan perkara a quo dalam Halaman 44 alinea 4, yang mempertimbangkan : *Bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat mengenai siapa yang akan dijadikan pihak dalam gugatan in casu dapat dilihat sebagaimana Yurisprudensi MA No. 1072 K/Sip/1982 tanggal 1 Agustus 1983 bahwa “ Suatu Gugatan Perdata yang bertujuan untuk menuntut haknya atas suatu sebidang tanah yang dikuasai oleh orang lain, maka orang yang harus ditarik sebagai pihak Tergugat-nya adalah orang-orang yang secara nyata benar-benar menguasai/meng-hak-i tanah yang disengketakan di Pengadilan Negeri tersebut.*

Bahwa hal tersebut diperkuat dalam **Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi halaman (44)** pada Putusan Perkara No. 491/Pdt.G/2018/PN.Bks. alenia ke (4) yang menyatakan bahwa *”sebagaimana hasil sidang Pemeriksaan Setempat di atas tanah obyek sengketa pada hari jum’at tanggal 12 April 2019 diperoleh fakta bahwa yang nyata-nyata menempati dan menguasai tanah obyek sengketa adalah NURMINDA ARITONANG dan RUMONDANG ARITONANG, tidak ada pihak lain yang menguasai tanah obyek sengketa, sedangkan NURMINDA ARITONANG dan RUMONDANG ARITONANG telah ditarik sebagai pihak Tergugat V dan Tergugat I.” ;*



4. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas atas pernyataan Pembanding dalam Memori Banding halaman (7) yang menyatakan “Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi telah keliru dalam membacakan hasil Pemeriksaan Setempat yang mendengar keterangan dari saksi Askar Rahman karena yang sebenarnya terbukti dalam persidangan adalah GUMUNTAR ARITONANG memiliki tanah diatas obyek sengketa melalui Jual Beli dengan Pembanding IV/Tergugat V dan diatas tanah yang dibeli oleh Gumuntar Aritonang dari Pembanding IV/Tergugat V sudah berdiri bangunan Gumuntar Aritonang”

Bahwa atas keberatan Para Pembanding tersebut diatas, Terbanding/Penggugat menolak dengan alasan alasan sebagai berikut :

Bahwa Terbanding/Penggugat sependapat dengan **Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi halaman (45)** Alinea terakhir pada Putusan Perkara No. 491/Pdt.G/2018/PN.Bks., yang menyatakan bahwa: *Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, tentang siapa saja yang akan ditarik sebagai pihak Tergugat dalam sebuah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas Penguasaan tanah objek sengketa, pada pokoknya adalah Domain Penggugat, dan ditujukan kepada pihak yang secara nyata menguasai tanah diatas tanah objek sengketa, dimana telah ternyata GUMINTAR ARITONANG bukanlah pihak yang secara nyata menguasai tanah diatas tanah objek sengketa pada Pemeriksaan Setempat tanggal 12 April 2019 dimaksud.*

Bahwa sebagaimana telah Terbanding tuangkan dalam Kesimpulan di dalam gugatan Terbanding/Penggugat pada Pengadilan Tingkat Pertama halaman (11) Hasil Sidang Pemeriksaan Setempat (PS) yang telah dilakukan pada tanggal 12 April 2019, sebagai berikut:

Bahwa menurut Terbanding/Penggugat bahwa Objek Sengketa merupakan Tanah Terbanding/Penggugat seluas 8.165 M2 (delapan ribu seratus enam puluh lima meter persegi) berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11183 /Karang Satria, atas nama PT. KARYA GRAHA CEMERLANG, gambar situasi No. 1138/1985, terletak di Kampung Rawakalong RT. 001 RW. 03, Kelurahan Karang Satria, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat, dengan batas - batas sebagai berikut;

- Sebelah Utara : Perum Alamanda Regency.
- Sebelah Timur : Perum Alamanda Regency dan M. Mungghah



- Sebelah Selatan : Tanah Milik Weli dan Perum Nirwana
- Sebelah Barat : Tanah Perum Nirwana

Bahwa menurut Pembanding/Tergugat I, Pembanding/Tergugat II, Pembanding/Tergugat III dan Pembanding /Tergugat V, bahwa diatas objek sengketa milik Terbanding /Penggugat tersebut diakui juga dimiliki oleh Para Pembanding / Tergugat, dengan hasil sidang pemeriksaan setempat diatas tanah objek sengketa tersebut telah terjadi tumpang tindih/over lapping tanah milik para Pembanding / Tergugat yaitu adanya:

- a) Sertipikat Hak Milik No. 633/Karang Satria, luas 1.000 m2 atas nama Lince Gurning (Pembanding / Tergugat IV)
- b) Sertipikat Hak Milik No. 634/ Karang Satria, luas 1.000 m2 atas nama Bilter (Pembanding / Tergugat II)
- c) Sertipikat Hak Milik No. 635/ Karang Satria, luas 1.700 m2 atas nama Winner Sianipar (Pembanding / Tergugat III);
- d) Sertipikat Hak Milik No. 636/Karang Satria, Luas 3.042 m2 atas nama Nurmida Aritonang (Pembanding / Tergugat V);
- e) Sertipikat Hak Milik No. 637/Karang Satria, luas 398 m2 atas nama Nurmida Aritonang (Pembanding / Tergugat V);

Bahwa dengan demikian dalam Sidang Pemeriksaan Setempat diperoleh fakta hukum, bahwa Tanah Objek Sengketa yang didalilkan oleh Terbanding /Penggugat dalam Gugatannya adalah sudah sesuai dengan yang didalilkan oleh Terbanding/ Penggugat dalam Gugatannya adalah tanah Hak Guna Bangunan milik Terbanding/Penggugat. Namun diatas tanah Objek Sengketa tersebut ada Pihak Para Pembanding / Tergugat yang merasa memiliki atas Tanah Objek Perkara tersebut.

Bahwa dalam hasil Sidang Pemeriksaan Setempat didapat luas objek tanah sengketa seluas 8.165 m2 ini sesuai dengan luas tanah Hak Guna Bangunan Milik Penggugat sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11183 /Karang Satria, atas nama PT. KARYA GRAHA CEMERLANG, maka dengan demikian dapat disimpulkan bahwa tanah objek sengketa adalah **sah tanah milik Terbanding/Penggugat,**

Bahwa hal tersebut diperkuat dengan adanya keterangan 3 saksi dibawah sumpah yakni **BUDI KARTIKA, SE., HARDI LASMAN** dan **JARKASIH** yang diajukan oleh Terbanding /Penggugat pada saat pembuktian di Pengadilan Tingkat Pertama dan ditambah bukti-bukti



surat P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-18, P-20, sampai dengan P-29 ;

5. Bahwa Para Pembanding dalam Memori Banding halaman 8 (delapan) dan 9 (sembilan) yang pada intinya menyatakan "*bahwa dalam pokok perkara sangat jelas terbukti Terbanding/Penggugat mendalilkan diatas Obyek Sengketa terbit Sertifikat Hak Milik No. 635/Karang Satria atas nama Tergugat III seluas 1.700 m2 yang kemudian bila dihubungkan dengan bukti yang diajukan Pembanding III/Tergugat III yang diberi tanda bukti T I, II, III, V-8, terbukti tanah milik Pembanding III/Tergugat III berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 635/Karang Satria seluas 1.500 m2 bukan 1.700 m2*"

Bahwa Terbanding **Menolak Dengan Tegas seluruh Dalil-dalil Eksepsi yang di sampaikan oleh Para Pembanding yang menyatakan gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas;**

Bahwa Gugatan Penggugat sudah memenuhi syarat formil dan materiil sebagaimana dasarnya berawal dari adanya pemeriksaan lapangan Pengembalian batas tersebut diperoleh hasil Peta Bidang Tanah yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Seksi Survey Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tertanggal 16 April 2012 yang pada pokoknya menjelaskan bahwa **di atas tanah a quo telah terjadi tumpang tindih /Over lapping sertipikat tanah** yaitu;

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11183/Karang Satria, atas nama PT. KARYA GRAHA CEMERLANG, gambar situasi No: 1138/1985, atas nama PT. KARYA GRAHA CEMERLANG, seluas 8.165 m2, dan;
- b. Sertifikat Hak Milik No. 632/Karang Satria, Gambar Situasi No. 10930/1955 luas 7.140 m2 atas nama Rumondang Aritonang (Tergugat I)

Bahwa Sertifikat HGB No. 632 /Karang Satria, dipisah menjadi;

1. Sertipikat Hak Milik No. 633/Karang Satria, luas 1.000 m2 atas nama Lince Gurning (Pembanding / Tergugat IV);
2. Sertipikat Hak Milik No. 634/ Karang Satria, luas 1.000 m2 atas nama Bilter (Pembanding / Tergugat II);
3. Sertipikat Hak Milik No. 635/ Karang Satria, luas 1.700 m2 atas nama Winner Sianipar (Pembanding / Tergugat III);
4. Sertipikat Hak Milik No. 636/Karang Satria, Luas 3.042 m2 atas nama Nurmida Aritonang (Pembanding / Tergugat V);



5. Sertipikat Hak Milik No. 637/Karang Satria, luas 398 m2 atas nama Nurmida Aritonang (Pembanding / Tergugat V);
6. Bahwa Terbanding sangat “ *sependapat dan sangat setuju*” dengan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dalam Putusan perkara *a quo* halaman 47, 48 dan halaman 49 dalam putusan Pengadilan Negeri Bekasi Perkara No. 491/Pdt.G/2018/PN.Bks. Tanggal 7 Agustus 2019, yang pada pokoknya bahwa: *sebagaimana Bukti P-5 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan 11183/Karangsatria dihubungkan dengan bukti TT-2 berupa buku tanah Hak Guna Bangunan 11183/Karangsatria tercatat atas nama PT. Karya Graha Cemerlang (Penggugat) yang diakui dan tidak dibantah oleh Turut Tergugat I, dimana Sertifikat Hak Guna Bangunan 11183/Karangsatria tersebut berasal dari Sertifikat Hak Milik No. 275/Karangsatria (Bukti P-4) yang bersesuaian dengan bukti TT-1 berupa Buku Tanah No. 275/Karangsatria atas nama Toton Warsito.*

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Gugatan Penggugat sudah memenuhi syarat Formil, Meteril dan sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka dengan demikian Terbanding/Penggugat mohon Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* **menolak Eksepsi dari Para Pembanding untuk seluruhnya.**

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa sebagaimana telah Terbanding tuangkan dalam gugatan Terbanding /Penggugat pada Pengadilan Tingkat Pertama halaman 8 (delapan) Poin (20) dalam posita gugatan yakni “**Perbuatan Para Tergugat yang telah menguasai Objek Sengketa tanpa hak dan Turut Tergugat I yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No.608/Karang Satria atas nama Pr. Pinda binti Lain dan Turut Tergugat II yang telah menerbitkan Akta Jual Beli Akte Jual Beli No.42/BP.43/IX/1990, tanggal 11 September 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT/Camat Tambun (Turut Tergugat II) dan Akte Jual Beli No.1897/JM.291/XI/1993, tanggal 20 November 1993 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT/Camat Tambun (Turut Tergugat II) serta Turut Tergugat III yang telah mengeluarkan Surat Keterangan Desa No. 593/145/IX/1995 tertanggal 28 September 1995 atas tanah *aquo*, jelas perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat merupakan perbuatan**



melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang pada pokoknya menyatakan :

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Bahwa Perbuatan Melawan Hukum Para Pembanding / Tergugat diperkuat oleh fakta-fakta sebagaimana yang telah Terbanding/Penggugat tuangkan dalam Posita gugatan pada halaman 5 (lima), Poin 11, 12, 13, 14, 15, dan 16 ;

Bahwa oleh karena itu Terbanding/Penggugat sangat “ sependapat “ dengan **Pertimbangan Hukum** Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dalam Putusan Perkara No. 491/Pdt.G/2018/PN.Bks. tanggal 7 Agustus 2019 halaman 50 alenia ke 3 (tiga) yang menyatakan bahwa: *menimbang, bahwa berdasarkan pengertian Perbuatan melawan hukum sebagaimana diatas, dihubungkan dengan bukti bukti bahwa tanah objek sengketa adalah sah milik Penggugat (PT. Karya Graha Cemerlang) maka perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana uraian diatas yang diawali dari penerbitan surat surat tanah (sertifikat tanah) diatas tanah hak orang lain serta penguasaan atas hak atas tanah berdasarkan surat surat tanah (sertifikat) yang bertentangan dengan hukum adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat dan termasuk melawan hak subjektif Penggugat.*

Juga diperkuat dengan pertimbangan-pertimbangan menurut para Ahli pada halaman 49 alenia 4, 5 dan 6 dan halaman 50 alenia 1 dan 2 ;

Bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas Para Pembanding **terbukti secara hukum telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum** yang menguasai dan membuat surat surat tanah (sertifikat) atas objek sengketa yang **merugikan Terbanding/Penggugat.**

2. Bahwa Terbanding sangat sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi sesuai dengan isi putusan halaman 52 alenia ke 2 dalam Putusan Perkara No. 491/Pdt.G/2018/PN.Bks. pada tanggal 7 Agustus 2019 tersebut, pada alinea terakhir yang menyatakan bahwa: “ *Majelis hakim berpendapat oleh karena alas hak berupa perjanjian jual beli tanah obyek sengketa yang awalnya menjadi dasar terbitnya Sertifikat Hak Milik*



No.632/Karangsatria antara Tergugat V (NURMAIDA ARITONANG) dengan Hj.KIMIYATI yaitu Perjanjian Jual Beli tanggal 12 september 1993 dilakukan atas tanah hak milik borang lain yaitu TOTON WARSITO, di mana TOTON WARISTO sampai tahun 2009 masih tercatat sebagai pihak yang berhak atas tanah obyek sengketa sebelum dijual pada Penggugat, maka perjanjian antara Tergugat V Dengan Hj.KIMIYATI adalah cacad hukum, sehingga petitum angka 4 beralasan hukum untuk dikabulkan.;

Bahwa seluruh Pertimbangan Hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo sudah sejalan dengan petitum Terbanding/Penggugat, dengan demikian Terbanding/Penggugat mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding seluruhnya;

3. Bahwa Para Pembanding dalam Memori Banding pada halaman 12 dan halaman 13 yang pada intinya mengatakan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi menjatuhkan Putusan hanya berdasarkan pertimbangan alat-alat bukti foto copy.

Bahwa atas pernyataan Para Pembanding tersebut diatas, Terbanding menolak dengan tegas dan dengan alasan-alasan sebagai berikut :

Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Perkara No. 491/Pdt.G/2018/PN.Bks. halaman 31 alinea terakhir pada intinya mengatakan: *"bahwa terhadap fotocopy surat surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya yang telah pula dibubuhi materai cukup, oleh karenanya surat surat bukti tersebut mempunyai kekuatan sebagai alat bukti,"* .

Bahwa berdasarkan Pasal 164 HIR jo. Pasal 1866 BW yang pada pokoknya menyatakan bahwa Alat Bukti dalam hukum Acara Perdata, untuk membuktikan suatu dalil tentang hak dan kewajiban didalam sengketa pengadilan, macamnya telah ditentukan oleh undang-undang yaitu:

- Alat Bukti Tertulis;
- Alat Bukti Saksi;
- Alat Bukti Persangkaan;
- Alat Bukti Pengakuan;



- Alat Bukti Sumpah

Bahwa Bukti-bukti yang diajukan oleh Terbanding /Penggugat pada Pengadilan Tingkat Pertama mempunyai bukti-bukti yang otentik berupa alat bukti tertulis dan alat bukti saksi sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Maka dengan demikian Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo telah menjatuhkan putusan sesuai dengan **alat bukti yang diajukan oleh Terbanding/Penggugat yang telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup.**

4. Bahwa Para Pembanding dalam Memori Banding halaman 13 pada Pengadilan Negeri Tingkat Pertama memberikan putusan yang kacau karena ada 2 amar putusan yang saling beretentangan. Dalam amar putusan butir 5 berbunyi sebagai berikut:

"Menghukum Tergugat I s/d Tergugat V atau siapa pun yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah seluas 7.140 m² (tujuh ribu seratus empat puluh meter persegi) yang dikuasi oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat V secara tidak sah dan melawan hukum yang terletak diatas tanah Hak Guna Bangunan No. 11183, atas nama PT. KARYA GRAHA CEMERLANG (Penggugat) dalam keadaan kosong dari segala bangunan atau penghuni kepada Penggugat tanpa ada beban kewajiban pembayaran apapun terhadap Penggugat"

Sebelum dalam amar putusan butir 3 menyatakan Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Tetapi dalam amar putusan 4, menyatakan sertifikat yang tidak memiliki kekuatan hukum adalah SHM No. 362/Karang Satria berikut turunannya yaitu: SHM No. 633/Karang Satria, SHM No. 634/Karang Satria, SHM No.635/Karang Satria dan SHM No.636/Karang Satria.

Bahwa SHM No. 631/Karang Satria yang merupakan alas hak kepemilikan Pembanding I/Tergugat I atas sebagian dari Objek Sengketa masih sah dan memiliki kekuatan hukum. SHM No. 631/Karang Satria tidak termasuk dalam amar putusan butir 4, dan tidak termasuk dalam petitum gugatan a-quo. Terbanding/Penggugat tidak pernah menuntut apa pun terhadap SHM No. 631/Karang Satria.

Bahwa, oleh karena SHM No. 631/Karang Satria masih sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat, maka secara hukum penguasaan sebagian



Objek Sengketa oleh Pembanding I/Tergugat I adalah sah menurut hukum sehingga secara hukum Pembanding I/Tergugat I tidak dapat dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum dan Pembanding I/Tergugat I tidak dapat dihukum untuk menyerahkan tanah miliknya kepada Pembanding I/Tergugat I ;

Bahwa atas pernyataan Para Pembanding tersebut diatas, Terbanding menolak dengan tegas dan dengan alasan-alasan sebagai berikut :

Bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi menjatuhkan Putusan sebagaimana yang termaktum dalam isi Putusan Perkara No. 491/Pdt.G/2018/PN.Bks. pada tanggal 7 Agustus 2019 halaman 56 butir ke 4 menyatakan: tidak mempunyai kekuatan hukum yakni Sertifikat Hak Milik No. 632/Karang Satria, Gambar Situasi No. 10930/1955 luas 7.140 m² atas nama Rumondang Aritonang (Tergugat I).

Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 632 /Karang Satria, dipisah menjadi , Sertipikat Hak Milik No. 633/Karang Satria, luas 1.000 m² atas nama Lince Gurning (Tergugat IV), Sertipikat Hak Milik No. 634/ Karang Satria, luas 1.000 m² atas nama Bilter (Tergugat II) , Sertipikat Hak Milik No. 635/ Karang Satria, luas 1.700 m² atas nama Winner Sianipar (Tergugat III) dan Sertipikat Hak Milik No. 636/Karang Satria, Luas 3.042 m² atas nama Nurmida Aritonang (Tergugat V), Sertipikat Hak Milik No. 637/Karang Satria, luas 398 m² atas nama Nurmida Aritonang (Tergugat V) ;

Bahwa terkait masalah Sertifikat Hak Milik SHM No. 631/Karang Satria **Terbanding tidak perlu menjawab karena terkesan mengada-ada dan menyesatkan fikiran**, bahwa menurut pengakuan Pembanding I Sertifikat Hak Milik SHM No. 631/Karang Satria **berada dalam objek sengketa maka sudah sepantasnya dinyatakan** Sertifikat Hak Milik SHM No. 631/Karang Satria **tidak mempunyai kekuatan hukum**;

5. Bahwa Para Pembanding dalam Memori Banding halaman 14 Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam amar putusannya butir 7 mengabulkan tuntutan Terbanding I/Penggugat angka 9 mengenai Surat Keterangan Desa No. 593/145/IX/1995 tanggal 28 September 1995 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, Petitum angka 9 tersebut didasari dalil gugatan butir 20. Akan tetapi, Terbanding I/Penggugat tidak dapat membuktikan adanya Surat Keterangan Desa No. 593/145/IX/1995



tanggal 28 September 1995 sebagai alat bukti surat yang memiliki nilai pembuktian.

Bahwa atas pernyataan Para Pemanding tersebut diatas, Terbanding menolak dengan tegas dan dengan alasan-alasan sebagai berikut :

Bahwa atas pernyataan tersebut Terbanding menyampaikan bahwa bukan kewajiban Terbanding untuk mengeluarkan surat izin yang dimaksud, yakni Surat Keterangan Desa No. 593/145/IX/1995 tanggal 28 September 1995, karena itu adalah seharusnya bukti yang dimiliki oleh Para Pemanding /Tergugat dan jika memang surat *a quo* tidak ada, hal tersebut membuktikan bahwa kepemilikan tanah yang di klaim milik Pemanding yang menjadi Obyek Sengketa diperoleh dengan cara melawan hukum, dengan tidak dikeluarkan bukti surat tersebut maka dapat disimpulkan bahwa secara tidak langsung Para Pemanding/Tergugat telah melakukan Pengakuan bahwa Para Pemanding/Tergugat tidak mendapatkan izin atas kepemilikan tanah *a quo* ;

6. Bahwa terkait pernyataan Pemanding pada halaman 14, 15, 16, 17 dan 18 yang pada intinya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi menyebutkan bahwa TOLAK UKUR PEMBUKTIAN KEPEMILIKAN OBJEK SENGKETA TIDAK MELALUI PEMBUKTIAN ASAL USUL TANAH adalah tidak benar karena **asal usul tanah *a quo* telah Terbanding/Penggugat uraikan secara jelas berikut bukti-bukti dalam gugatan pada Pengaduan Tingkat Pertama ;**

7. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas, semoga bisa mencerdaskan Para Pemanding dalam membaca dasar gugatan yang digunakan tersebut tidak relevan dalam masalah gugatan *a quo*, **sehingga sudah tepat Judex Factie Pengadilan dalam tingkat pertama saat memutus perkara gugatan *a quo* dengan menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat/Terbanding;**

8. Bahwa Terbanding/Penggugat menolak seluruh keberatan dalam dalam Memori Banding yang diajukan oleh Para Pemanding, maka dengan demikian Terbanding mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* **menolak Memori Banding yang diajukan oleh Para Pemanding untuk seluruhnya dan**



menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Perkara No. 491/Pdt.G/2018/PN.Bks. tanggal 7 Agustus 2019;

Berdasarkan Alasan-alasan **Kontra Memori Banding** yang terurai diatas, **TERBANDING** memohon kepada Yang Mulya **Majelis Hakim** Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memberikan **Putusan** yang amarnya :

MENGADILI :

PRIMAIR

1. Menerima Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding untuk seluruhnya;
2. Menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh Para Pemanding untuk seluruhnya;
3. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Perkara No. 491/Pdt.G/2018/PN.Bks. tanggal 7 Agustus 2019 ;
4. Menghukum Para Pemanding untuk membayar seluruh biaya perkara.

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang menangani perkara ini berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*et aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati berkas perkara beserta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 7 Agustus 2019 Nomor 491 / Pdt.G/ 2018/ PN.Bks, dan telah pula membaca dan memperhatikan dengan seksama Memori Banding dari Para Pemanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V serta Kontra Memori Banding dari Terbanding I semula Penggugat tersebut diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa di atas tanah obyek sengketa telah terjadi tumpang tindih kepemilikan, yaitu berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11183 atas nama PT.Karya Graha Cemerlang (Terbanding I semula Penggugat) dan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.634/Karangsatria atas nama Bilter (Pemanding semula Tergugat II), berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.635/Karangsatria atas nama Winner Sianipar (Pemanding semula Tergugat III), berdasarkan Buku Tanah Hak Milik No.633/Karangsatria atas nama Lince Gurning (Terbanding II semula Tergugat IV), berdasarkan Buku Tanah Hak Milik No,636/Karangsatria atas nama Nurmida Aritonang (Pemanding semula Tergugat V), dan



berdasarkan Buku Tanah Hak Milik No.637/Karangsatria atas nama Gumintar Aritonang;

- Bahwa, Sertifikat Hak Guna Bangunan No.11183/Karangsatria atas nama PT.Karya Graha Cemerlang (Terbanding I semula Penggugat) tersebut adalah berasal dari Sertifikat Hak Milik No.275/Karangsatria rsesuaian atas nama Toton Warsito, yang diakui dan tidak dibantah keberadaannya oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I,
- Bahwa Sertifikat Hak Milik No.275/Karangsatria atas nama Toton Warsito diterbitkan oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I atas dasar Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tk.I Jawa Barat No.L.R.126/ 18/ D/ VIII/ 51/ PRONA/1983 tanggal 3 Nopember 1983;
- Bahwa selanjutnya telah terjadi Jual Beli antara Toton Warsito dengan PT.Karya Graha Cemerlang (Terbanding I semula Penggugat) atas tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.275/Karangsatria seluas 8.165 M2;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik No.275/Karangsatria atas nama Toton Warsito yang diterbitkan oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, sampai akhirnya oleh Toton Warsito dijual kepada PT.Karya Graha Cemerlang (Terbanding I semula Penggugat) belum pernah ada pembatalan terhadap Sertifikat Hak Milik No.275/Karangsatria atas nama Toton Warsito tersebut oleh instansi atau lembaga mana pun termasuk Pengadilan;
- Bahwa selanjutnya tercatat peralihan hak yang awalnya adalah Toton Warsito berdasar Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atas nama PT.Karya Graha Cemerlang berdasarkan Akta Jual Beli No.17/2009 tanggal 27 Mei 2009 yang dibuat oleh PPAT Fariana,SH.MKn. dan telah didaftarkan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;
- Bahwa dengan demikian sebelum pada akhirnya tanah obyek sengketa oleh Toton Warsito dijual kepada PT.Karya Graha Cemerlang (Penggugat) pada tahun 2009, maka status kepemilikan tanah obyek sengketa adalah masih milik Toton Warsito, sehingga peralihan hak atas tanah yang terjadi berikutnya antara Toton Warsito dengan Terbanding I semula Penggugat (PT.Karya Graha Cemerlang) adalah sah secara hukum ;
- Bahwa Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II,Tergugat III dan Tergugat V mendalihkan, asal usul tanah obyek sengketa berdasarkan Surat Perjanjian tanggal 12 September 1993 antara Pembanding semula Tergugat V dengan H. Kimiati atas sebidang tanah yang dahulu terletak di Blok Rawakalong, Desa Karangsatria, Kecamatan Tambun, Kabupaten DT II Bekasi (Rt.01/03) berdasarkan Persil 239 seluas 7740 M2, yang



selanjutnya berturut-turut dilakukan Akta Jual Beli No.1897/JM.291/XI/1993 tanggal 20 Nopember 1993 dan pada akhirnya terbit Sertifikat Hak Milik masing-masing atas nama Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V;

- Bahwa Perjanjian Jual Beli antara Pembanding semula Tergugat V (NURMIDA ARITONANG) dengan Hj.KIMIYATI atas tanah obyek sengketa terjadi pada tanggal 12 Nopember 1993, di mana di atas tanah obyek sengketa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, telah terdapat Sertifikat Hak Milik No.275/Karangsatria dan Buku Tanah Hak Milik No.275/Karangsatria atas nama TOTON WARSITO yang terbit pada tanggal 9 Oktober 1985 yang diterbitkan oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I yang belum pernah dibatalkan oleh lembaga atau instansi mana pun termasuk oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I sebagai instansi yang berwenang terkait administrasi pertanahan ;

Menimbang, bahwa oleh karenanya apa yang telah dipertimbangkan dan disimpulkan serta diputuskan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama menyangkut Eksepsi maupun Pokok Perkara, telah dipertimbangkan dan diputus dengan tepat dan benar disertai dengan alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, dengan amar selengkapannya sebagaimana tercantum dalam amar Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 7 Agustus 2019 Nomor 491/Pdt.G/2018/PN.Bks;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim tingkat Banding tidak sependapat dengan Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V tertanggal 17 September 2019 dengan segala alasan dan argumentasinya, sebagaimana selengkapannya termuat dan terurai dalam Memori Banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V tersebut, yang menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding keberatan-keberatan dalam Memori Banding tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga alasan-alasan dalam Memori Banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V tersebut tidak cukup kuat untuk dijadikan dasar membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama; Sebaliknya Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan alasan-alasan yang dikemukakan oleh Terbanding I semula Penggugat Kontra Memori Bandingnya;

Menimbang, bahwa selain itu, di dalam Memori Banding tersebut, berisi hal-hal atau didasarkan pada alasan-alasan yang pada pokoknya merupakan pengulangan atas dalil-dalil gugatan Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding tidak menemukan adanya hal-hal baru / fakta-fakta hukum baru, khususnya tentang adanya kekeliruan atau kesalahan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam menjatuhkan putusan, baik itu dalam penerapan hukum ataupun pertimbangan hukumnya, atau pun adanya pertimbangan hukum yang tidak sebagaimana mestinya, sehingga putusan dan pertimbangan hukum tersebut tidak mencerminkan rasa keadilan dan kepastian hukum, yang masih perlu dipertimbangkan lagi dalam Peradilan Tingkat Banding, sehingga alasan-alasan Memori Banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V haruslah dikesampingkan, oleh karenanya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian dan pertimbangan hukum tersebut diatas, oleh karena Majelis Hakim Tingkat Banding telah sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, diambil alih dan dijadikan sebagai dasar pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri didalam memutus perkara ini ditingkat banding, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 7 Agustus 2019 Nomor 491/Pdt.G/2018/PN.Bks, dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding, dan oleh karenanya beralasan hukum untuk dikuatkan ;

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

Mengingat, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang

Halaman 66 dari 68 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2020/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 7 Agustus 2019 Nomor 491/Pdt.G./2018/PN.Bks., yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp.150.000,00. (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, pada hari **Kamis, tanggal 30 April 2020**, oleh kami **DR.Hj.M.D.Ely Mariani, SH.MHum** sebagai Ketua Majelis dengan **Nelson Samosir, SH., MH.,** dan **DR.Hery Supriyono,S.H.,M.Hum,** masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 19 Februari 2020 Nomor 111/PDT/ 2020/PT.BDG, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari **Rabu, tanggal 6 Mei 2020** oleh Hakim Ketua dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan **Emmy Nova Elizar, S.H.MH,** sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua,

Nelson Samosir, S.H., MH.,

DR.Hj.MD.Ely Mariani,SH.MHum.,

DR. Hery Supriyono, S.H.MHum.,

Halaman 67 dari 68 halaman Putusan Nomor 111/PDT/2020/PT.BDG



Panitera Pengganti

Emmy Nova Elizar, SH.MH.,

Perincian biaya:

1. Biaya Materai Rp 6.000,00.
2. Biaya Redaksi..... Rp 10.000,00.
3. Biaya proses lainnya Rp 134.000,00.

Jumlah Rp 150.000,00.

(seratus lima puluh ribu rupiah)