



P U T U S A N

NOMOR 481 / PDT / 2016 / PT.BDG.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugaaan antara :

Drs. H. SYAMSURI HADI, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Kp Penggarutan Rt.001 / 05 Desa Setia Asih, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, dalam hal ini bertindak selaku Ahli Waris H.HAMDANI binti SAMAD berdasarkan Surat Kuasa tanggal 7 Maret 2015, maka perkenankanlah kami : MOHAMMAD IQBAL SALIM, SH, BAHARUDIN RITONGA, SH, SUPANDI, SH, MOHAMMAD IMANSYAH SALIM, SH Advokat-Advokat dari Law Office “IQBAL & REKAN” berkantor di Jalan Platuk No.2 Cipinang Indah II, Jakarta Timur , selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**; -----

M E L A W A N

1. **KEPALA DESA SETIA ASIH**, berkedudukan di Jalan K.H.Musa No.1 Desa Setia Asih, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **TERGUGAT I**; -----
2. **KEPALA KECAMATAN, CAMAT TARUMAJAYA**, berkedudukan di Jalan Bojong, Desa Pantai Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **TERGUGAT II**; -----
3. **BUPATI KEPALA DAERAH KABUPATEN BEKASI** (d/h Kepala Daerah Tingkat II Bekasi), berkedudukan di Komplek Delta Mas, Desa Sukamahi, Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **TERGUGAT III**; -----
4. **GUBERNUR KEPALA DAERAH PROVINSI JAWA-BARAT** (d/h Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat), berkedudukan di Jalan Diponegoro Gedung Sate, Bandung, Jawa Barat,

Halaman 1 dari 42 halaman Putusan No. 481 / PDT / 2016 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula
TERGUGAT IV ; -----

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ; -----

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 17 Oktober 2016 No. 481 / PEN / PDT / 2016 / PT. BDG tentang penunjukkan Hakim Majelis untuk memeriksa, mengadili perkara ini dalam tingkat banding ; -----
2. Berkas perkara serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ; -----

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduknya perkara seperti tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 13 Januari 2016 Nomor: 172 / Pdt.G / 2015 / PN. Bks yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II, III dan Eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang hingga kini ditaksir Rp.2.121.000,- (Dua juta seratus dua ribu seratus rupiah) ;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat gugatannya tertanggal 8 April 2015, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 9 April 2015 berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat berdasarkan Surat Keterangan Waris yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Setia Asih, Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi adalah salah seorang-anak atau Ahli Waris Almarhum H.HAMDANI bin SAMAD ;
2. Bahwa semasa hidupnya Almarhum H.HAMDANI bin SAMAD mempunyai tanah antara lain,yaitu sebidang Tanah Letter C- No.1339 Persil 31 Blok S-I seluas 15.000 M2 yang terletak di Blok Penggarutan Desa Setia Asih,Kecamatan Tarumajaya,Kabupaten Bekasi, dengan letak batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tanah Milik Mukri;

Halaman 2 dari 41 halaman Putusan No. 481 / PDT / 2016 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Jalan Desa;
 - Sebelah Timur : Tanah Sayuti/Tanah Amir;
 - Sebelah Barat : pecahannya;
3. Bahwa sekitar Tahun 1977 Tanah Milik Almarhum H.HAMDANI (Penggugat) Letter C No.1399 Persil 31 Blok S-I seluas 1 Ha ,telah disepakati bersama oleh TERGUGAT I dan Alm.H.HAMDANI bin SAMAD, akan dilakukan tukar-menukar (Rusilag) dengan Tanah Kas Desa (Tanah Tata Kota Desa Setia Asih) seluas 2 Ha yang terletak di Blok Kampung Sawah Persil 112 S.IV Letter C No.1010/737 Desa Setia Asih, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi;
 4. Bahwa kemudian untuk adanya kepastian Hukum tentang Tukar Menukar tanah tersebut antara Almarhum H.HAMDANI bin SAMAD dengan TERGUGAT I sepakat akan dibuat administrasi tentang tukar-menukar tanah tersebut melalui Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat, tetapi hal itu baru dilaksanakan oleh TERGUGAT I pada Tahun 1988, sebagaimana Surat Keputusan Kepala Desa Setia Asih,Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Dati II Bekasi No.151/993.2 Agraria Tanggal 6 Oktober 1988, dan kemudian barulah selanjutnya dimohonkanlah oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dilanjutkan Permohonan tersebut kepada TERGUGAT III ;
 5. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan yang diajukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II d, maka selanjutnya TERGUGAT III telah mengeluarkan Surat Keputusan Persetujuan No.143 / SK.281-PEM / 1988,TENTANG PENGESAHAN KEPUTUSAN DESA SETIA ASIH KECAMATAN TARUMAJAYA KABUPATEN DAERAH TINGKAT II BEKASI TENTANG TUKAR HAK PAKAI DESA (TATA KOTA) DESA SETIA ASIH, KECAMATAN TARUMA JAYA, dimana dalam Diktum kedua berbunyi : Tukar Menukar tanah Hak Pakai Desa (Tata Kota) Desa Setia Asih termaksud baru dapat dilaksanakan setelah mendapatkan persetujuan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat ;
 6. Bahwa sebelum mendapatkan persetujuan dari TERGUGAT IV Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat, ternyata TERGUGAT I pada Tahun 1977 telah meminta ijin kepada Almarhum H.HAMDANI bin SAMAD (ayah Penggugat) untuk menggunakan tanah milik Almarhum H.HAMDANI bin SAMAD membangun Kantor Desa Setia Asih dan Sekolah SD Inpres, serta

Halaman 3 dari 41 halaman Putusan No. 481 / PDT / 2016 / PT.BDG



mengambil uang pembebasan saluran yang dibebaskan dari Dinas Pengairan Bekasi, sehingga seluruh Tanah milik H.HAMDANI yang telah dipergunakan oleh TERGUGAT I dari Tanah Letter C-1399 Persil 31 Blok S-I, terpakai seluas kurang lebih 1Ha, dengan perincian terpakai untuk Kantor Desa Setia Asih dan SD INPRES Desa Setia Asih seluas 3.560M², termasuk juga sebahagian tanah Alm.H.HAMDANI yang terkena pembebasan untuk pelebaran saluran kali sekunder seluas 6.103 M² oleh PENGAIRAN BEKASI, dimana uang dari Pembebasan Tanah H.HAMDANI tersebut telah diambil dan diterima oleh TERGUGAT I (Kepala Desa Setia Asih) sebesar Rp 970.200,- (Sembilan Ratus Tujuh Puluh Ribu Dua Ratus Rupiah) pada tahun 1977, dipergunakan untuk Biaya Pembangunan Kantor Desa Setia Asih;

7. Bahwa setelah berjalan selama 12 Tahun ternyata Tanah ayah PENGGUGAT yang telah dikuasai oleh TERGUGAT I tersebut belum ada realisasi adminitrasinya, maka barulah pada Tahun 1989 Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat (TERGUGAT IV), mengeluarkan persetujuan sesuai Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat No.593.3/ SK.357. Pemdes/89 tanggal 15 Maret 1989, yang intinya isinya menyetujui Tukar Menukar Tanah Hak Pakai Desa Setia asih, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Dati II Bekasi seluas 20.000M² yang terletak di Blok Kampung Sawah Persil 112 S.IV Leter C No.1010/737 ditukar dengan Tanah milik H.HAMDANI bin SAMAT seluas 10.000M² yang terletak di Blok Penggarutan Persil 31S.II Letter C-1399 ;
8. Bahwa dalam S.K.Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat yang dibuat oleh TERGUGAT IV tersebut telah memerintahkan kepada TERGUGAT III, agar melaksanakan Pengawasan tentang tukar-menukar tersebut, dengan ketentuan :
 - 8.1: Pihak Pihak yang berkepentingan dengan tanah dimaksud dikum PERTAMA diatas segera mengadakan kegiatan Pelepasan/Tukar menukar atas tanah tersebut dihadapan camat setempat ;
 - 8.2: Pihak yang menerima pelepasan tanah hak pakai Desa Setia Asih dan Tanah milik Rakyat, segera menyelesaikan hak baru atas tanah tersebut kepada pejabat yang berwenang sesuai dengan Peraturan yang berlaku;
 - 8.3 :Bekas Tanah Milik rakyat yang kemudian dijadikan/ditetapkan menjadi hak pakai Desa Setia asih segera disertipikatkan atas nama Pemerintah

Halaman 4 dari 41 halaman Putusan No. 481 / PDT / 2016 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa yang bersangkutan, yang biayanya ditanggung oleh Peminat tanah hakpakai Desa yaitu Sdr.H.HAMDANI;

8.4 :Kepala Desa Setia asih mencatat data tanah pengganti didalam buku inventaris Desa sebagai Kekayaan Desa yang bersangkutan;

9. Bahwa kemudian pada Diktum Ketiga Surat TERGUGAT IV, adalah meminta Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bekasi, diwajibkan melaporkan pelaksanaan Surat Keputusan ini kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat (Tergugat IV) ;

10. Bahwa ternyata oleh TERGUGAT I tanah hak pakai (Tata Kota) Desa Setia Asih, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi seluas 20.000 M2 yang terletak di Blok Kampung Sawah Persil 112 S.IV Leter C.No.1010/737 yang telah disepakati bersama antara TERGUGAT I dengan Ayah PENGUGA Tuntut ditukar , ternyata sampai Almarhum H.HAMDANI bin SAMAD meninggal dunia pada tahun 2008, dan sampai dengan gugatan ini diajukan, tidak pernah direalisasikan pelepasan hak /pemberian Tanah Tata Kota Desa Persil 112 S.IV Leter C No.1010/737 oleh TERGUGAT I kepada H.HAMDANI bin SAMAD, hal itu dapat dibuktikan tanah tata kota Desa Setia Asih tersebut masih tetap menjadi asset Tanah Kas Desa Setia Asih dan dikuasai oleh TERGUGAT I, maka oleh karena itu terbukti bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV, telah melakukan wanprestasi / ingkar janji terhadap Alm.H.HAMDANI (Ayah Penggugat) ;

11. Bahwa untuk mendukung pembuktian TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III serta TERGUGAT IV telah melakukan Wanprestasi/Ingkar Janji, terbukti TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III sama sekali tidak melaksanakan diktum KEDUA Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat (TERGUGAT IV) No.593.3/S.K.357. Pmdes/89 tanggal 15 Maret 1989, dimana sampai saat ini :

1. H.HAMDANI bin SAMAD tanahnya Persil 31 S.II Letter C-1399 belum ada dilakukan BERITA ACARA Pelaksanaan Pelepasan Hak dengan Tanah TERGUGAT I Persil 112 S.IV Letter C No.1010/737 dihadapan Camat Tarumajaya (TERGUGAT II) ;

2. Tanah H.HAMDANI C-1399 Persil 31 S.II belum dimohon hak baru menjadi Tanah Tata Kota Desa Setia Asih, dan Tanah Tata Kota Desa Setia Asih, C-No.1010/737 seluas 20.000 M2, dan tetap menjadi tanah

Halaman 5 dari 41 halaman Putusan No. 481 / PDT / 2016 / PT.BDG



Kas Desa Setia Asih, dan belum dimohonkan hak baru menjadi atas nama H.HAMDANI bin SAMAD kepada Pihak yang berwenang;

3. Tanah H.HAMDANI C-1399 Persil 31 S.II yang akan ditukarkan dengan tana tata kota Desa Setia Asih,dan yang telah menjadi hak Pakai Desa Setia Asih belum disertipikat kan atas nama Pemerintah Desa Setia Asih;
4. Tanah H.HAMDANI C-1399 Persil 31.S-II belum dimasukkan dalam daftar inventarisasi hak Pakai Desa Setia Asih atau belum tercatat sebagai data tanah pengganti dari Tanah Tata Kota Desa Persil 112 S.IV Letter C No.1010/737 , dan Tanah Tata Kota Desa Persil 112 S.IV Letter C No.1010/737 dalam buku Inventaris Desa masih tercatat atas nama Desa Setia Asih dan belum dialihkan ke atas nama H.HAMDANI bin SAMAD;
5. Bupati Kabupaten Bekasi belum melaporkan Pelaksanaan Surat Keputusan Gubernur No.593.3/S.K..357/Pemdes/89 tanggal 15 Mei 1989 kepada TERGUGAT IV, maka secara logika bagaimana TERGUGAT III mau membuat Laporan kepada TERGUGAT IV sedangkan DIKTUM ke-2 S.K.Gubernur tersebut belum sama sekali dilaksanakan sebagaimana mestinya oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II ;
12. Bahwa mengingat sampai saat ini belum dilaksanakan atau direalisasikan administrasi pertukaran tanahnya oleh TERGUGAT,I dihadapan dan TERGUGAT II yaitu (Tukar Guling) Tanah H.HAMDANI bin SAMAD (ayah Penggugat) Tanah Girik C-1399 Persil 31.S-I yang terletak di Blok Penggarutan,Desa Setia Asih seluas 10.000M2 , dengan Tanah Tata Kota Desa Setia Asih Persi C-1010/737 Persil 112 S.IV yang terletak di Blok Kampung Sawah kepada H.HAMDANI, maka secara hukum Tanah Milik Almarhum H.HAMDANI belum terjadi peralihan haknya kepada TERGUGAT I dan masih tetap Tanah Girik C-1399 Persil 31 Blok-S.I menjadi milik Almarhum H.HAMDANI, selanjutnya dengan adanya Gugatan ini oleh Ahli Waris Almarhum H.HAMDANI maka Penggugat tidak mau melanjutkan atau membatalkan Tukar Guling Tanah Letter C-1399 Persil 31 Blok S-I tersebut dengan TERGUGAT I ,dan meminta kembali seluruh Tanah Letter C-1399 Persil 31 Blok S-I atas nama H.HAMDANI bin SAMAD yang selama ini telah dikuasai dan terpakai oleh TERGUGAT I sejak Tahun 1977 ;

Halaman 6 dari 41 halaman Putusan No. 481 / PDT / 2016 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa mengingat Tanah H.HAMDANI sesuai Girik C-1399 Persil 31 Blok S-I adalah seluas lebih kurang seluas 15.000 M2, maka Tanah Girik C-1399 Persil 31 Blok S-I tersisa kurang lebih seluas 6.000 M2, dimana tanah tersebut telah dibeli oleh Penggugat dari ayahnya Almarhum H.HAMDANI, sebagaimana Akta Jual Beli No.49/6/TMJ/1983 tanggal 14 Januari 1983 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah SOEDIRDJA,SH di Bekasi, dimana selanjutnya oleh PENGGUGAT Tanah ini sebahagian telah dijadikan Pasar Desa Setia Asih dan sebagian lagi telah disewakan oleh PENGGUGAT kepada P.T.PROTELINDO guna untuk dipakai mendirikan Base Transceiver Station atau menara / tower P.T.PROTELINDO ;
14. Bahwa mengingat tanah ayah Penggugat Girik C-1399 Persil 31 Blok S-I seluas kurang lebih 10.000 M2 yang terletak di Blok Penggarutan telah dipergunakan untuk kepentingan TERGUGAT I sejak Tahun 1977 s/d sekarang, maka jelas Penggugat telah sangat dirugikan baik secara materiil maupun moriil, tetapi mengingat tanah tersebut dipergunakan oleh TERGUGAT I untuk kepentingan umum, maka Penggugat hanya meminta TERGUGAT I memberikan pembayaran ganti rugi kepada PENGGUGAT secara tanggung renteng dengan cara membeli tanah tersebut dengan harga Rp 3.500.000,- (Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) per m2 atau seluruhnya berjumlah Rp 3.500.000.000,- (Tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) yang harus dibayar secara tunai dan seketika, selambat-lambatnya selama 7 (tujuh) hari, setelah Putusan Perkara a quo telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti ;
15. Bahwa apabila PARA TERGUGAT lalai melaksanakan Putusan a quo yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti, maka PARA TERGUGAT secara tanggung renteng dikenakan membayar uang dwangsom sebesar Rp 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) per hari sampai dengan Putusan tersebut dilaksanakan oleh PARA TERGUGAT ;
16. Bahwa mengingat Tergugat I didalam menguasai dan mengelola Tanah C-1399 Persil 31 Blok S-I seluas kurang lebih 10.000M2 sejak Tahun1977 s/d sekarang belum pernah dibuatkan administrasi Berita Acara Pelepasan Hak dihadapan Camat antara Ayah Penggugat dengan Tergugat I dan atau belum dilakukan Pendaftaran Hak sebagaimana dimaksud dalam Diktum didalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat No,593.3/ SK.357. Pemdes/89 tanggal 15 Maret 1989, maka menurut hukum Tanah Milik Almarhum H.HAMDANI bin SAMAT Girik C-1399 Persil

Halaman 7 dari 41 halaman Putusan No. 481 / PDT / 2016 / 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

31 Blok S-I seluas kurang lebih 10.000M2 , adalah masih tetap menjadi hak milik yang sah dari Almarhum H.HAMDANI bin SAMAT atau para Ahli Waris Almarhum H.HAMDANI bin SAMAT dan belum menjadi Tanah Kas Desa Setia Asih, hal ini terbukti dalam buku Inventaris Desa Setia Asih tidak ada terdaftar Tanah Girik C-1399 Persil 31 Blok S-I seluas kurang lebih 10.000 M2 tercatat sebagai TKD Desa Setia Asih ;

17. Bahwa mengingat Gugatan ini diajukan oleh PENGGUGAT dengan bukti-bukti yang kuat dan autentik serta tidak bisa lagi disangkal kebenarannya oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV, maka sudilah kiranya Ketua Pengadilan atau Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo dapat memberikan Putusan Serta Merta atau Uit Voorbar Bij Vooraad yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi dan verzet dari PARA TERGUGAT;

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Bekasi atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dibawah ini :

Primair:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah ahli waris yang sah almarhum H.HAMDANI bin SAMAT ;
3. Menyatakan menurut hukum Tanah Girik C-No.1399 Persil 31 Blok S-I kurang lebih seluas 10.000M2 atas nama H.HAMDANI bin SAMAD yang terletak di Blok Penggarutan, Desa Setia Asih, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, dengan letak batas-batas :
 - Sebelah Utara : Tanah Milik Mukri
 - Sebelah Selatan : Jalan Desa
 - Sebelah Timur : Tanah Sayuti/Tanah H.Amir
 - Sebelah Barat : Pecahannya

Adalah Tanah milik yang sah Tanah H.HAMDANI bin SAMAD;

4. Menyatakan menurut hukum Tanah Girik C-No.1399 Persil 31 Blok S-I kurang lebih seluas 10.000M2 atas nama H.HAMDANI bin SAMAD yang terletak di Blok Penggarutan, Desa Setia Asih, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, dengan letak batas-batas :

Halaman 8 dari 41 halaman Putusan No. 481 / PDT / 2016 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Tanah Milik Mukri;
- Sebelah Selatan : Jalan Desa;
- Sebelah Timur : Tanah Sayuti/Tanah H.Amir;
- Sebelah Barat : Pecahannya;

Adalah bukan merupakan Tanah Kas Desa Desa Setia asih ;

5. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV telah melakukan Wanprestasi kepada Almarhum H.HAMDANI bin SAMAD / PENGGUGAT terhadap pelaksanaan tukar Guling Tanah Letter C-No.1399 Persil 31 Blok S-II seluas 10.000M2 dengan Tanah Letter C-No.1010/737 Persil 112 S.IV atas nama Tanah TATA KOTA Desa Setia Asih seluas 20.000M2 yang terletak di Kampung Sawah,Desa Setia Asih ;
6. Menyatakan batal dan tidak sah tukar guling Tanah Letter C-No.1399 Persil 31 Blok S-II seluas 10.000M2 atas nama H.HAMDANI bin SAMAD yang terletak di Blok Penggarutan, Desa Setia Asih,Kecamatan Taruma Jaya dengan Tanah Tata Kota Desa Setia Asih Letter C-1010/737 seluas 20.000M2 yang terletak di Kampung Sawah atas nama Hak Pakai Desa Setia Asih ;
7. Menghukum TERGUGAT I,TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV secara tanggung renteng untuk memberikan ganti rugi kepada PENGGUGAT selaku Pemilik dengan membayar Tanah Letter C No.1399 Persil 31 Blok-S.II atas nama H.HAMDANI bin SAMAD yang terletak di Blok Penggarutan seluas 10.000M2 dengan harga Rp 3.500.000,- /PerM2 (Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah permeter) atau seluruhnya berjumlah sebesar Rp 3.500.000.000,-(Tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) secara tunai dan seketika, selambat-lambatnya setelah 7 (Tujuh) hari Putusan a quo mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti ;
8. Menyatakan demi Hukum Tanah Girik C-1399 Persil 31 Blok S-I seluas 6.000M2 yang terletak di Kp.Penggarutan, Desa Setia Asih, Kecamatan Taruma Jaya , Kabupaten Bekasi dengan letak batas-batas :
 - Utara : Tanah Milik H.Mukri dan Pr.Maya;
 - Timur : Pecahan (H.Hamdani bin Samat);
 - Selatan : Jalan Desa Tanah Tinggi;
 - Barat : Pecahannya (H.Hamdani bin Samat/Saluran Air);

Halaman 9 dari 41 halaman Putusan No. 481 / PDT / 2016 / 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

Berdasarkan Akta Jual-Beli No.49/6/TMJ/1983 tanggal 14 Januari 1983 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah SOEDIRDJA,SH adalah milik Tn.Drs.H.SYAMSURI HADI yang sah ;

9. Menghukum TERGUGAT I,TERGUGAT II,TERGUGAT III dan TERGUGAT IV secara Tanggung renteng membayar uang dwangsom sebesar Rp 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) per hari, apabila lalai atau tidak melaksanakan isi Putusan Perkara a quo yang telah mempunyai Kekuatan Hukum yang tetap dan pasti ;
10. Menyatakan Putusan a quo dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voorbaar Bij Voorrad) walaupun ada upaya Banding, Kasasi dan Verset dari TERGUGAT I,TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV ;
11. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II,TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk membayar ongkos perkara ;

Subsidaire :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Bekasi atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain,maka PENGGUGAT mohon diberikan Putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, II dan III telah mengajukan jawabannya tertanggal 11 Agustus 2015 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Gugatan Tidak Jelas / Kabur (*OBSCUUR LIBEL*).

Bahwa dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan mengajukan gugatan hak atas tanah yang terletak di Desa Setia Asih padahal sebagaimana didalilkan Penggugat tanah objek gugatan tersebut bukan merupakan pihak yang berhak dan sah menurut hukum sebagai subjek yang memiliki hubungan hukum dengan apa yang menjadi objek gugatan sehingga dengan adanya kesalahan dalam mendalilkan gugatannya Penggugat berakibat gugatan menjadi rancu dan tidak jelas oleh karena terdapat adanya ketidakjelasan gugatan Penggugat perihal apa yang digugat berakibat gugatan menjadi tidak jelas alias kabur. (*obscuur libel*).

Selain itu dalam gugatannya, Penggugat mendasarkan pada adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat, padahal apa yang disebut dengan wanprestasi adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak atau perjanjian

Halaman 10 dari 41 halaman Putusan No. 481 / PDT / 2016 / 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)



terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak atau perjanjian yang bersangkutan.

Padahal tidak ada perjanjian atau kontrak atau perikatan yang dilakukan Para Tergugat dengan Penggugat, sehingga dengan demikian tidak mungkin timbul suatu prestasi.

Dari uraian yang tidak berdasar fakta hukum dengan dalil gugatan menjadi tidak jelas sehingga gugatan patut tidak dapat diterima.

2. Eksepsi Kurang Pihak (*Exceptie Plurium Litis Consortium*).

Bahwa dalam gugatannya Penggugat mengatasnamakan dirinya sebagai ahli waris H. Hamdani bin Samad, sebagaimana diketahui bahwa dalam gugatan yang telah dicabut berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 15 / Pen. Pdt.G. / 2015 / Pn Bks., tercantum tidak hanya Penggugat sebagai ahli waris dari H. Hamdani bin Samad, melainkan terdapat ahli waris lain yaitu Harris Hamdju bin Samad serta saudaranya yang lain.

bahwa demi kepastian hukum dan tidak akan ada komplain dari ahli waris yang lain dimana Penggugat mengatasnamakan satu-satunya ahli waris dari H. Hamdani bin Samad, maka dapat dinyatakan gugatan Penggugat kurang pihak, mengingat apa yang menjadi obyek gugatan adalah diklaim oleh Penggugat sebagai peninggalan dari H. Hamdani bin Samad.

3. Gugatan Penggugat Tidak berdasarkan hukum atau Tidak lengkap

Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat mengakui sebagai ahli waris namun didalam posita Penggugat tidak diuraikan atas dasar apa Penggugat sebagai ahli waris sedangkan Penggugat selaku umat Islam berkaitan dengan adanya pengakuan secara hukum diperlukan adanya suatu keabsahan hukum berupa Penetapan ahli waris dari Pengadilan Agama apakah benar Penggugat sebagai ahli waris dari H. Hamdani bin Samad sedangkan didalam posita Penggugat tidak pernah mendalilkan tentang adanya pemeriksaan tentang status Penggugat sebagai ahli waris sehingga dengan demikian gugatan penggugat telah berakibat gugatan Penggugat menjadi tidak berdasar dan tidak lengkap berakibat gugatan dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak.

4. Kerugian Tidak Dirinci



Dalam hal kerugian yang ditujukan kepada Para Tergugat, dalam gugatannya Penggugat tidak menguraikan secara rinci dalam hal apa saja Para Penggugat mengalami kerugian yang diakibatkan adanya perbuatan wanprestasi.

Bahwa, kerugian yang didalilkan oleh Para Penggugat pada Gugatan adalah sesuatu yang masih bersifat hipotetis dan tidak nyata, mengingat tanah yang dimaksudkan oleh Penggugat bukanlah merupakan haknya.

Dengan tidak adanya uraian kerugian secara rinci dan dalam hal apa saja Para Penggugat dirugikan, maka gugatan Penggugat agar tidak dapat diterima atau ditolak.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil dan alasan hukum yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Para Tergugat.
2. bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi Bandung dengan Nomor 09/Pid.Sus/TPK/2015/PN. Bdg. terhadap Penggugat selaku Terdakwa telah dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana korupsi dengan *tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi, menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara, jika antara beberapa perbuatan, meskipun masing-masing merupakan kejahatan atau pelanggaran, ada hubungannya sedemikian rupa sehingga harus dipandang sebagai satu perbuatan berlanjut*" berkaitan dengan penyalahgunaan kewenangan pengelolaan tanah tata kota desa Setia Asih Kecamatan Tarumajaya yang merupakan hasil ruislag (tukar menukar) tanah tata Kota Desa Setia Asih seluas 20.000 M2 No. C.1016/737 persil 112 yang tertetak di Desa Setia Asih Blok Kampung Sawah dengan tanah milik saudara (alm) Hamdani bin Samad seluas 10.000 M2 yang terletak di Blok Penggarutan persil 31 D.II Letter C No. 1399;
3. Bahwa tukar menukar tanah tata kota Desa Setia Asih dilakukan pada tahun 1988 berdasarkan Keputusan Kepala Desa Setia Asih Nomor 151/993.2. Agraria tentang Tukar Menukar Tanah Tata Kota Desa Setia Asih Kecamatan Tarumajaya tanggal 6 Oktober 1988 untuk mengajukan permohonan tukar menukar tanah tata Kota Desa Setia Asih seluas 20.000 M2 No. C.1016/737

Halaman 12 dari 41 halaman Putusan No. 481 / PDT / 2016 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persil 112 yang tertetak di Desa Setia Asih Blok Kampung Sawah dengan tanah milik saudara (alm) Hamdani bin Samad seluas 10.000 M2 yang terletak di Blok Penggarutan persil 31 D.II Letter C No. 1399;

4. bahwa, Keputusan Kepala Desa Setia Asih telah sesuai dan memenuhi syarat pelaksanaan proses tukar menukar, maka sesuai ketentuan Pasal 8 Peraturan Daerah Provinsi Daerah Tingkat I Nomor 21 Tahun 1981, disahkan dengan Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bekasi Nomor 113/SK.281-Pem/1988 tentang Pengesahan Keputusan Keputusan Desa Setia Asih Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi tentang Tukar Menukar Tanah Hak Pakai Desa (Tata Kota) Desa Setia Asih Kecamatan Tarumajaya pada tanggal 6 Desember 1988;
5. Bahwa selanjutnya Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bekasi menindaklanjuti Surat Keputusan Kepala Desa Setia Asih Nomor 151/993.2.Agraria tentang Tukar Menukar Tanah Tata Kota Desa Setia Asih Kecamatan Tarumajaya tanggal 6 Oktober 1988 dengan surat Nomor 140/2728/Pem tanggal 21 Nopember 1988 perihal Permohonan Persetujuan Mutasi/tukar menukar tanah hak pakai Desa Setia Asih yang ditujukan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat, atas dasar tersebut kemudian Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat mengeluarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 593.3/SK-357-Pemdes/89 tanggal 15 Maret 1989 tentang Persetujuan Mutasi/Tukar Menukar Tanah Hak Pakai Desa Setia Asih Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi;
6. Bahwa Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 593.3/SK.357-Pemdes/89 tertanggal 15 Maret 1989 tentang Persetujuan Mutasi/Tukar Menukar Tanah Hak Pakai kas Desa Setia Asih Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi, telah berdasarkan ketentuan yang berlaku yaitu berdasarkan dengan pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1979 tentang Pemerintahan Desa, Sumber Pendapatan dan Kekayaan Desa, pengurusan dan pengawasannya diatur dengan Peraturan Daerah sesuai dengan Pedoman yang ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri.

Selanjutnya, sesuai dengan Pasal 13 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1982 menetapkan bahwa Peraturan ini menjadi Pedoman bagi penyusunan Peraturan Daerah Tingkat I mengenai Sumber Pendapatan dan Kekayaan Desa, Pengurusan dan Pengawasannya. Kemudian berdasarkan

Halaman 13 dari 41 halaman Putusan No. 481 / PDT / 2016 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal tersebut ditetapkanlah Peraturan Daerah Tingkat I Jawa Barat No. 16 Tahun 1983 Tentang Sumber Pendapatan dan Kekayaan Desa, Pengurus dan Pengawasannya.

7. Bahwa Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 593.3/SK.357-Pemdes/89 tertanggal 15 Maret 1989 tentang Persetujuan Mutasi/Tukar Menukar Tanah Hak Pakai kas Desa Setia Asih Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi diterbitkan setelah adanya permohonan dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bekasi tanggal 21-11-1988 No. 140/2728/Pem Perihal Permohonan Persetujuan Mutasi/Tukar Menukar Tanah Hak Pakai Desa Setiasih.

Selain itu, tukar menukar telah pula didasarkan penelitian yang dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan Komisi Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi tanggal 3-11-1988 perihal Hasil Penelitian data, Pertimbangan serta Pendapat atas mutasi/tukar tanah Hak Pakai Desa Setia asih dan Keputusan Desa Setia Asih, selanjutnya hal yang sama dilakukan oleh Tergugat IV dengan melakukan penelitian oleh Tergugat IV pada tanggal 9 Februari 1989 Perihal Hasil Penelitian data, Pertimbangan serta pendapat atas mutasi/tukar menukar tanah hak pakai Desa Setiasih.

8. Bahwa tukar menukar juga telah mendapatkan persetujuan masyarakat sebagaimana tertuang dalam Keputusan Desa Setia Asih Nomor 151/993.2. Agr. tanggal 6 Oktober 1988 yang memuat persetujuan masyarakat desa atas mutasi/tukar menukar sebagian tanah hak pakai desanya.
9. Bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yang dikeluarkan oleh Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Bekasi tertanggal 30 Mei 1989 yang intinya menerangkan bahwa berkenaan dengan Persil 112 yang terletak di Desa Setia Asih, Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi seluas 20.000,- M2 tertulis atas nama Wajib Pajak H. Hamdani Bin Samad. artinya diatas tanah tersebut sudah dikuasai dan dimanfaatkan oleh H. Hamdani Bin Samad (orang tua Penggugat);
10. Bahwa tentang telah dikuasainya dan telah dimilikinya tanah eks tata kota Desa Setia Asih seluas 20.000 M2., ternyata dituangkan pula dalam Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 6 April 1994 yang ditandatangani oleh H. Hamdani bin Samad dan diketahui oleh Abu Ibrahim selaku Kepala Desa Setia Asih;

Halaman 14 dari 41 halaman Putusan No. 481 / PDT / 2016 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa dalam pernyataan tidak segketa tersebut menyatakan mempunyai sebidang tanah sawah yang terletak di Desa Setia Asih Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi asal tukar menukar tanah kas desa Setia Asih berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 593.3/SK-357-Pemdes/89 tanggal 15 Maret 1989 tentang Persetujuan Mutasi/Tukar Menukar Tanah Hak Pakai Desa Setia Asih Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi;
12. Bahwa, terhadap tanah asal milik H, Hamdani bin Samad yang menurut Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 593.3/SK.357-Pemdes/89 tertanggal 15 Maret 1989 tentang Persetujuan Mutasi/Tukar Menukar Tanah Hak Pakai kas Desa Setia Asih Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi telah dilakukan pengukuran ulang sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Hasil Pengukuran Tanah H. Hamdani bin Samad yang telah ditukar dengan tanah tata kota Desa Setia Asih sesuai dengan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 593.3/SK-357-Pemdes/89 tanggal 15 Maret 1989 tentang Persetujuan Mutasi/Tukar Menukar Tanah Hak Pakai Desa Setia Asih Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi, dimana berdasarkan hasil pengukuran tersebut, tanah lokasi pembangunan tower Protellindo dan Pasar Turi berada dalam areal tanah asal tukar menukar seluas 10.000 M2;
13. Bahwa, berdasarkan surat Nomor 600/42/08/EkBang tanggal 21 September 2004 yang ditandatangani oleh Penggugat selaku Kepala Desa Setia Asih berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa dengan Tower Base Tansceiver Station milik P.T. Profesional Telekomunikasi Indonesia diakui dan disebutkan oleh Penggugat bahwa tanah lokasi yang akan dipergunakan adalah di atas tanah tata kota milik Desa Setia Asih.
14. Bahwa, berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : Ba 12 / 10812 / 75., Nomor 218 / PH / 1996 tertanggal 14 Nopember 1996 telah dilakukan jual beli/Pelepasan Hak atas nama H. Hamdani bin Samad (orang tua Penggugat) yang melepaskan tanahnya kepada kepada PT. CA Putra Mahkota Jakarta atas objek pelepasan Hak atas tanah No. 573 Persil 112 berjenis Sawah yang terletak di Desa Setia Asih Kecamatan Tarumajaya Kabupaten DT. II Bekasi seluas 10.000 M2 dengan biaya ganti rugi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), Surat Pelepasan Hak tersebut disaksikan oleh Camat Kepala

Halaman 15 dari 41 halaman Putusan No. 481 / PDT / 2016 / 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

Wilayah Tarumajaya Drs. H. Syadeli dan Kepala Desa Setia Asih Abu Ibrahim.

15. Bahwa dengan demikian telah menjadi fakta hukum tanah tata kota hasil ruislag (tukar menukar) sudah dijual kepada Pihak Ketiga, sehingga tukar menukar tanah berdasarkan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 593.3 / SK.357-Pemdes / 89 tertanggal 15 Maret 1989 tentang Persetujuan Mutasi / Tukar Menukar Tanah Hak Pakai kas Desa Setia Asih Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi telah terjadi;
16. Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian tersebut di atas, proses ruislag (tukar menukar) tanah antara H. Hamdani bin Samad (orang tua Penggugat) dengan Pemerintah Desa Setia Asih yang dilakukan berdasarkan Keputusan Kepala Desa Setia Asih Nomor 151/993.2.Agraria tentang Tukar Menukar Tanah Tata Kota Desa Setia Asih Kecamatan Tarumajaya *juncto* Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bekasi Nomor 1 13/SK.281-Pem/1988 tentang Pengesahan Keputusan Kepala Desa Setia Asih Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi tentang Tukar Menukar Tanah Hak Pakai Desa (Tata Kota) Desa Setia Asih Kecamatan Tarumajaya *juncto* surat Nomor 140 / 2728 / Pem perihal Permohonan Persetujuan Mutasi/Tukar Menukar Tanah Hak Pakai Desa Setia Asih *juncto* Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 593.3/SK-357-Pemdes/89 tentang Persetujuan Mutasi/Tukar Menukar Tanah Hak Pakai Desa Setia Asih Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi telah sah dan sesuai hukum yang berlaku serta proses tukar menukar telah terjadi.
17. Bahwa dalil Penggugat pada petitum angka 10, patut ditolak dengan pertimbangan bahwa obyek gugatan dalam perkara ini tidak termasuk gugatan sebagaimana dimaksud dalam pengecualian Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000.
18. Bahwadalil gugatan Penggugat pada angka 7 yang meminta Para Tergugat untuk memberikan ganti rugi dengan memberikan taksiran harga sendiri menurut persepsi PENGGUGAT tanpa didasari alas harga yang sah menurut hukum, sedangkan tentang nilai kerugian tersebut yang dimaksudkan oleh PENGGUGAT adalah hal yang masih bersifat hipotetis dan tidak nyata, mengingat tanah yang menjadi obyek perkara adalah sah menjadi aset

Halaman 16 dari 41 halaman Putusan No. 481 / PDT / 2016 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Desa Setia Asih sehingga tidak dapat diperhitungkan angka kerugian yang diderita oleh Penggugat.

Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 598K / Sip / 1971 tanggal 18 Desember 1971, yang menyatakan:

'Penggugat mengajukan gugatan perdata yang menuntut agar Tergugat dihukum membayar ganti kerugian kepada Penggugat, tidak merinci kerugian yang dialaminya maka Hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan Penggugat tersebut.

Dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor:117K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971, Suatu Gugatan yang tidak menjelaskan secara lengkap dan sempurna kerugiannya maka gugatan menuntut ganti rugi tersebut ditolak".

Maka berdasarkan uraian tersebut diatas, Para Tergugat memohon Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili perkara ini berkenan untuk memberi putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI ;

1. Menerima Eksepsi dari PARA TERGUGAT.
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Menerima dalil dan alasan-alasan PARA TERGUGAT seluruhnya.
2. Menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima.
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau,

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, menangani, mengadilkan memutus perkara aquo berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*etaequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV telah mengajukan jawabannya tertanggal 11 Agustus 2015 sebagai berikut ;

I. DALAM EKSEPSI ;

1. Eksepsi Prosesual di Luar Eksepsi Kompetensi.

Halaman 17 dari 41 halaman Putusan No. 481 / PDT / 2016 / PT.BDG



1.1. Gugatan Diskualifikasi in Person (*Gemis aanhoedanigheid*)

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 8 April 2015 yang teregister di Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 9 April 2015, mengklaim bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah dengan alas hak Letter C- No. 1339 Persil 31 Blok S-I seluas 15.000 M2 yang terletak di Blok Penggarutan Desa Setia Asih Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi, yang kemudian pada tahun 1977 tanah milik Penggugat tersebut akan dilakukan tukar menukar (*Ruilslag*) dengan tanah Desa Setia Asih seluas 2 Ha yang terletak di Blok Kampung Sawah Persil 112 S.IV Leter C No. 1010/737. Akan tetapi hingga saat ini tukar menukar tersebut tidak pernah direalisasikan pelepasan hak/pemberian Tanah Tata Kota Desa Persil 112 S.IV Leter C No. 1010/737 oleh Kepala Desa Setia Asih kepada Penggugat. hal tersebut sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 8 April 2015 posita angka 10.

Bahwa terhadap klaiman yang disampaikan oleh Penggugat tersebut, jelas sangat TIDAK MASUK AKAL dan BERTENTANGAN dengan FAKTA yang sebenarnya!!

Mengapa?!?

Bahwa sesuai dengan fakta yang ada, dan dengan melihat Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yang dikeluarkan oleh Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Bekasi tertanggal 30 Mei 1989 yang intinya menerangkan bahwa berkenaan dengan Persil 112 yang terletak di Desa Setia Asih, Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi seluas 20.000,- M2 tertulis atas nama Wajib Pajak H. Hamdani Bin Samat (Penggugat), artinya diatas tanah tersebut sudah dikuasai dan dimanfaatkan oleh H. Hamdani Bin Samat (Penggugat). Disamping itu, berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : Ba 12/10812/75., Nomor 218/PH/1996 tertanggal 14 Nopember 1996 telah dilakukan jual beli/Pelepasan Hak atas nama H. Hamdani /Penggugat (yang melepaskan) kepada PT. CA Putra Mahkota Jakarta (yang menerima Pelepasan) atas objek pelepasan Hak atas tanah No. 573 Persil 112 berjenis Sawah yang terletak di Desa Setia Asih Kecamatan Tarumajaya Kabupaten DT. II Bekasi seluas 10.000

Halaman 18 dari 41 halaman Putusan No. 481 / PDT / 2016 / PT.BDG



M2 dengan biaya ganti rugi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), Surat Pelepasan Hak tersebut disaksikan oleh Camat Kepala Wilayah Tarumajaya Drs. H. Syadeli dan Kepala Desa Setia Asih Abu Ibrahim.

Artinya bagaimana mungkin Penggugat mempermasalahkan Tukar menukar tanah jika tanah Kas Desa yang ditukar kepada Penggugat sudah dijual kepada Pihak Ketiga, telah menjadi fakta hukum yang tidak dapat dibantahkan bahwa tukar menukar tanah Kas Desa telah direalisasikan, hal mana bekas tanah Kas Desa dengan persil 112 berjenis Sawah yang terletak di Desa Setia Asih Kecamatan Tarumajaya Kabupaten DT. II Bekasi telah dijual sebagian oleh Penggugat kepada Perusahaan PT. CA Putra Mahkota Jakarta. Sehingga jelas Penggugat sudah tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mempermasalahkan tukar menukar tanah tersebut ke Pengadilan Negeri Bekasi dalam perkara a quo.

Bahwa berdasarkan keseluruhan alasan-alasan hukum di atas maka menjadi sangat terang dan jelas di dalam perkara a quo Penggugat tidak memiliki hubungan hukum serta tidak berhak lagi mempermasalahkan tukar menukar (*ruilslag*) tanah tersebut ke Pengadilan Negeri Bekasi, sehingga dengan kedudukan yang demikian maka jelaslah sudah bahwa Penggugat adalah Penggugat yang tidak memiliki *legal standing* atau menurut hukum dinyatakan sebagai penggugat yang tidak memiliki kualifikasi (*diskualifikasi in person*). Bahwa berdasarkan keseluruhan alasan-alasan hukum di atas maka menjadi sangat terang dan jelas di dalam perkara a quo bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa, sehingga dengan kedudukan yang demikian maka jelaslah sudah bahwa Penggugat adalah Penggugat yang tidak memiliki *legal standing* atau menurut hukum dinyatakan sebagai penggugat yang tidak memiliki kualifikasi (*diskualifikasi in person*).

Bahwa kedudukan Penggugat yang tidak memiliki kapasitas (*legal standing*) ini patut untuk dikualifikasikan sebagai cacat *error in persona*, hal ini selaras dengan apa yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap, SH., (2005: 111) bahwa apabila yang bertindak sebagai Penggugat orang yang tidak memenuhi syarat (*diskualifikasi*) karena disebabkan Penggugat dalam kondisi tidak mempunyai hak untuk



menggugat perkara yang disengketakan, hal tersebut karena tukar menukar (Ruilslag) yang dipermasalahkan Penggugat telah direalisasikan, maka sudah selayaknyalah gugatan tersebut harus dinyatakan cacat formal karena mengandung *diskualifikasi in person*.

Bahwa permasalahan mengenai pentingnya kapasitas (*legal standing*) dari suatu pihak yang berperkara khususnya Penggugat juga telah diangkat menjadi yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana putusan Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 juncto putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 114 / 1970 / Perd / PTB tanggal 10 Nopember 1970 juncto PNI Bandung Nomor 215 / 1967 / Sipil tanggal 4 Juni 1968 yang menyatakan bahwa suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan apa yang digugatnya, sehingga gugatan yang secara salah diajukan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

1.2. Keliru Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat.

Bahwa para Penggugat di dalam Surat Gugatannya tertanggal 8 April 2015 dan teregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 9 April 2015 dengan judul gugatan wanprestasi. Permasalahannya adalah bukankah wanprestasi hanya dapat terjadi apabila terdapat pelanggaran terhadap suatu perjanjian. Sementara apabila mau merujuk ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya Pasal 1338 yang pada pokoknya menyatakan bahwa : "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Frasa "perjanjian berlaku bagi mereka yang membuatnya" tersebut semakin kokoh dengan adanya pernyataan Pasal 1340 yang dengan tegas menyebutkan : "Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya".

Bahwa dari keseluruhan posita yang dituangkan oleh Penggugat dalam Gugatannya tertanggal 8 April 2015 dan teregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 9 April 2015, Penggugat sama sekali tidak menjelaskan bagaimana bentuk dan isi serta siapa yang menandatangani perjanjian tersebut, hal tersebut sangat bertentangan dengan judul Gugatan Penggugat yaitu "Wanprestasi". Adapun Penggugat hanya menguraikannya pada



gugatannya pada posita 3 yang menyatakan "bahwa sekitar Tahun 1977 Tanah Milik Almarhum H. HAMDANI (Penggugat) Letter C No. 13399 Persil 31 Blok S-I seluas 1 Ha, telah disepakati bersama oleh Tergugat I dan Alm. H. Hamdani bin SAMAD, akan dilakukan tukar menukar (Ruislag) dengan Tanah Kas Desa (Tanah Tata Kota Desa Setia Asih) seluas 2 Ha yang terletak di Blok Kampung sawah Persil 112 S.IV Letter C No. 1010/737 Desa Setia Asih, Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi".

Pertanyaannya adalah :

- Apakah benar Penggugat merupakan pihak yang mengikatkan diri pada perjanjian tersebut !?!
- Lalu, bagaimana bentuk Perjanjian tersebut serta siapa saja yang menandatangani Perjanjian tersebut !?!

Bahwa apabila benar (padahal tidak benar [*quod non*]) Penggugat merasa pernah membuat perjanjian berkenaan dengan tukar menukar (Ruilslag) tanah Kas Desa, sepertinya mustahil Gubernur Jawa Barat sebagai Tergugat IV ikut menandatangani perjanjian tersebut. Atas dasar hal tersebut sudah dipastikan bahwasannya tindakan Penggugat menarik Gubernur Jawa Barat sebagai Tergugat IV adalah keliru Pihak, karena Tergugat IV tidak pernah melakukan hubungan hukum serta menandatangani Perjanjian dalam bentuk apapun dengan Penggugat.

Bahwa permasalahan mengenai keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat juga telah diangkat menjadi yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana putusan Nomor 601 K/Sip/1975 yang menyatakan bahwa suatu gugatan harus lah menarik pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan apa yang digutaknya, agar Penggugat tidak keliru menarik pihak-pihak dalam gugatannya, sehingga gugatan yang secara salah diajukan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

1.3. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 8 April 2015 yang teregister di Pengadilan Negeri Bekasi tertanggal 9 April 2015 hanya menarik 4 (empat) pihak yaitu :

- 1) Kepala Desa Setia Asih selaku Tergugat I;



- 2) Kepala Kecamatan. Camat Tarumajaya selaku Tergugat II;
- 3) Bupati Kepala Daerah Kabupaten Bekasi selaku Tergugat III;
- 4) Gubernur Kepala Daerah Provinsi Jawa Barat selaku Tergugat IV.

Sementara itu, sebelum gugatan Perkara a quo ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Bekasi, terdapat Perkara yang substansi dan isinya sama yang teregister di Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Bks tertanggal 12 Januari 2015. Hal mana yang menggugat dalam perkara nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Bks tersebut yaitu Sdr. Harris Hamju Bin H.Hamdani yang juga merupakan ahliwaris dari Almarhum H.Hamdani bin Samad.

Bahwa bukankah untuk menjamin KEPASTIAN HUKUM, seharusnya Penggugat juga menarik Sdr. Harris Hamju bin Samad sebagai pihak dalam perkara a quo. Lebih jauh, dalam Perkara yang teregister di Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 15/Pdt.G/2015/PN.Bks., tertanggal 12 Januari 2015 dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa "ahli waris dari H. Hamdani bin Samad yaitu Hj. Hamimah binti H.Hamdani., Hj. Sarmananah Binti H. Hamdani., Nurhayati binti H. Hamdani., Hj. Musliha binti H.Hamdani., Ny. Khodijah binti H. Hamdani., Ny. Aisyah binti H. Hamdani., Ny. Yulianah binti H. Hamdani." Bahwa Mengingat tanah yang disengketakan dalam perkara aquo merupakan peninggalan dari Almarhum H. Hamdani bin Samad sudah sepantasnya Penggugat dalam perkara a quo menarik seluruh ahli waris dari Alm. H. Hamdani bin Samad.

Bahwa dengan tidak ditariknya pihak-pihak yang berkompeten dalam perkara a quo sudah sepantasnya gugatan a quo menjadi kurang pihak, dan selaras dengan apa yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap, SH., (2005: 112) :

Bentuk *error in persona* yang lain disebut *plurium litis consortium*. Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat :

- Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;
- Oleh karena itu, gugatan mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya.



Hal tersebut juga mengacu pada yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 186/R/Pdt/1984 tanggal 18 Desember 1985 juncto putusan PT Samarinda Nomor 178/1983 tanggal 21 September 1984 juncto PN Samarinda Nomor 96/1982 tanggal 5 Maret 1983 yang menyatakan bahwa karena tidak menarik pihak yang seharusnya ditarik sebagai pihak maka gugatan dinyatakan mengandung cacat *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*. Yurisprudensi tersebut semakin diperkuat oleh yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang lain dalam putusan Nomor 1125 K/Pdt/1984 tanggal 18 September 1983 juncto putusan PT Bandung Nomor 454/1982 tanggal 9 Juni 1983 juncto putusan PN Bandung Nomor 6/1982 tanggal 25 Agustus 1982 yang menyatakan bahwa *judex factie* salah menerapkan tata tertib beracara yang tidak menyertakan pihak yang memiliki relevansi namun tidak ditarik menjadi pihak di dalam suatu perkara. Hal senada juga ditegakkan di dalam yurisprudensi Mahkamah Agung yang lain yaitu dalam putusan Nomor 621 K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977 yang menyatakan bahwa dengan tidak menarik pihak ketiga yang memiliki keterkaitan dengan gugatan yang diajukan penggugat maka mengandung cacat *plurium litis consortium*.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka jelas terbukti bahwa gugatan dari Penggugat tidak saja mengandung cacat *plurium litis consortium* atau kurang pihak dan Kelliru Pihak yang ditarik sebagai Tergugat, namun juga Penggugat **BUKAN** merupakan pihak yang berhak dan sah menurut hukum sebagai subjek yang memiliki hubungan hukum dengan apa yang menjadi objek gugatan, sehingga dapat dipastikan bahwa Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat atau Penggugat tidak memiliki *persona standi in judicio* di depan pengadilan atas perkara a quo, sehingga menyebabkan gugatan mengandung cacat formil, berkenaan dengan hal tersebut, kiranya sudah cukup alasan bagi Pengadilan Negeri Bekasi agar seyogianya menyatakan dalil Tergugat IV tersebut adalah tepat dan beralasan dan selanjutnya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

1.4. Eksepsi Gugatan Kabur (*Exceptio Obscur Libel*)



Bahwa Dalam surat gugatannya tertanggal 8 April 2015 yang teregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 9 April 2015, para Penggugat mendalilkan pada bagian posita bahwa telah terjadi wanprestasi atau perbuatan melanggar perjanjian yang dituduhkan khususnya kepada Tergugat IV.

Lalu sebenarnya apakah yang dimaksud sebagai perbuatan “Melanggar Perjanjian” tersebut?

Sebagaimana diketahui, di dalam doktrin hukum perjanjian atau hukum kontrak bahwa yang dimaksud dengan *Prestasi* atau yang dalam bahasa Inggris disebut juga dengan istilah “*performance*” dalam hukum kontrak atau hukum perjanjian dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak atau perjanjian oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan “*term*” dan “*condition*” sebagaimana disebutkan dalam kontrak atau perjanjian yang bersangkutan.

Adapun yang merupakan model-model dari *prestasi* adalah seperti yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUH Perdata, yaitu berupa :

1. Memberikan sesuatu;
2. Berbuat sesuatu;
3. Tidak berbuat sesuatu.

Sementara itu, dengan *wanprestasi*, atau pun yang disebut juga dengan istilah *breach of contract* yang dimaksudkan adalah tidak dilaksanakan *prestasi* atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak atau perjanjian terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak atau perjanjian yang bersangkutan.

Sementara itu, dalam gugatannya Penggugat tidak menjelaskan sama sekali bentuk perjanjian yang dilanggar oleh Para Tergugat khususnya Tergugat IV dan atas dasar hal tersebut yang menjadi pertanyaan disini adalah :

- Apakah benar Penggugat merupakan pihak yang mengikatkan diri pada perjanjian tersebut !?!



- Lalu, bagaimana bentuk Perjanjian tersebut serta siapa saja yang menandatangani Perjanjian tersebut ?!?

Bahwa apabila benar (padahal tidak benar [*quod non*]) Penggugat merasa pernah membuat perjanjian berkenaan dengan tukar menukar (Ruilslag) tanah Kas Desa, sepertinya mustahil Gubernur Jawa Barat sebagai Tergugat IV ikut menandatangani perjanjian tersebut.

Berdasarkan hal tersebut di atas, apakah mungkin dapat dikatakan bahwa Tergugat IV telah melakukan suatu wanprestasi sementara Tergugat IV tidak pernah mengadakan perjanjian dengan Penggugat sebagaimana diisyaratkan di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, bahwa berkenaan dengan syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal.

FAKTANYA Tidak ada satu pun perjanjian atau kontrak atau perikatan apapun antara Tergugat IV dengan Penggugat, sehingga dengan demikian tidak mungkin timbul suatu prestasi diantara pihak Penggugat dan Tergugat IV.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka tidak dapat terbantahkan bahwa gugatan a quo jelas-jelas telah memenuhi kriteria sebagai gugatan yang tidak memiliki kejelasan sehingga dapat dikatakan Gugatan Penggugat Tidak Terang atau isinya gelap(*onduidelijk*), hal mana ketidak jelasan tersebut merupakan salah satu bentuk dari jenis *obscuur libel*. Hal selaras disampaikan oleh M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Jakarta : Sinar Grafika. 2005 : 449 yang menyatakan bahwa posita yang tidak menjelaskan dasar fakta (*fetelijke grond*), dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil, gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*), hal tersebut sebagaimana ditegaskan di dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 250 K/Pdt/1984 tanggal 16 Januari 1986

Halaman 25 dari 41 halaman Putusan No. 481 / PDT / 2016 / PT.BDG



juncto Pengadilan Tinggi Medan No. 107/1981 tanggal 5 Mei 1982
juncto Pengadilan Negeri Tarutung No. 57/1979 tanggal 11
September 1979 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1145
K/Pdt/1984 tanggal 21 September 1985 juncto Pengadilan Tinggi
Mataran No. 165/1983 juncto Pengadilan Negeri Selay no. 5/1982
tanggal 5 Februari 1983. Berdasarkan uraian-uraian yang
dikemukakan tersebut diatas sudah sepatutnya dan cukup beralasan
hukum agar kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan
mengadili perkara a quo untuk menyatakan bahwa gugatan
penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat
diterima.

2. Eksepsi Hukum Materiil (*Materiele Exceptie*)

2.1 Objek Sengketa Tidak Dapat Diperkarakan (*Exceptio Peremptoria*)

2.1.1 *Exceptio doli mali (exceptio doli presentis)*

Bahwa gugatan dari Penggugat sebagaimana dinyatakan di
dalam surat gugatannya tertanggal 8 April 2015 yang baru
diajukan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi
tanggal 9 April 2015 harus dinyatakan sebagai gugatan curang
atau gugatan yang tidak beritikad baik.

Mengapa demikian? Karena Dalam gugatannya Penggugat
mendalilkan bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah
dengan alas hak Letter C- No. 1339 Persil 31 Blok S-I seluas
15.000 M2 yang terletak di Blok Penggarutan Desa Setia Asih
Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi, yang kemudian
pada tahun 1977 tanah milik Penggugat tersebut akan
dilakukan tukar menukar (*Ruilslag*) dengan tanah Desa Setia
Asih seluas 2 Ha yang terletak di Blok Kampung Sawah Persil
112 S.IV Leter C No. 1010/737. Akan tetapi hingga saat ini
tukar menukar tersebut tidak pernah direalisasikan pelepasan
hak/pemberian Tanah Tata Kota Desa Persil 112 S.IV Leter C
No. 1010 / 737 oleh Kepala Desa Setia Asih kepada
Penggugat. hal tersebut sebagaimana didalilkan oleh
Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 8 April 2015
posita angka 10.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap klaiman yang disampaikan oleh Penggugat tersebut, jelas sangat TIDAK MASUK AKAL dan BERTENTANGAN dengan FAKTA yang sebenarnya!!

Mengapa?!?

Bahwa sesuai dengan fakta yang ada, dan dengan melihat Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yang dikeluarkan oleh Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Bekasi tertanggal 30 Mei 1989 yang intinya menerangkan bahwa berkenaan dengan Persil 112 yang terletak di Desa Setia Asih, Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi seluas 20.000,- M2 tertulis atas nama Wajib Pajak H. Hamdani Bin Samat (Penggugat), artinya diatas tanah tersebut sudah dikuasai dan dimanfaatkan oleh H. Hamdani Bin Samat (Penggugat). Disamping itu, berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor: Ba 12/10812/75., Nomor 218/PH/1996 tertanggal 14 Nopember 1996 telah dilakukan jual beli/Pelepasan Hak atas nama H. Hamdani /Penggugat (yang melepaskan) kepada PT. CA Putra Mahkota Jakarta (yang menerima Pelepasan) atas objek pelepasan Hak atas tanah No. 573 Persil 112 berjenis Sawah yang terletak di Desa Setia Asih Kecamatan Tarumajaya Kabupaten DT. II Bekasi seluas 10.000 M2 dengan biaya ganti rugi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), Surat Pelepasan Hak tersebut disaksikan oleh Camat Kepala Wilayah Tarumajaya Drs. H. Syadeli dan Kepala Desa Setia Asih Abu Ibrahim.

Artinya bagaimana mungkin Penggugat memperlakukan Tukar menukar tanah jika tanah Kas Desa yang ditukar kepada Penggugat sudah dijual kepada Pihak Ketiga, telah menjadi fakta hukum yang tidak dapat dibantahkan bahwa tukar menukar tanah Kas Desa telah terjadi dan direalisasikan, hal mana bekas tanah Kas Desa dengan persil 112 berjenis Sawah yang terletak di Desa Setia Asih Kecamatan Tarumajaya Kabupaten DT. II Bekasi telah dijual sebagian oleh Penggugat kepada Perusahaan PT. CA Putra Mahkota Jakarta

Halaman 27 dari 41 halaman Putusan No. 481 / PDT / 2016 / PT.BDG



berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : Ba 12/10812/75., Nomor 218/PH/1996 tertanggal 14 Nopember 1996.

Dari Fakta tersebut diatas jelas menimbulkan persepsi negatif, karena sangat tampak bahwa gugatan a quo diajukan dengan tidak didasari oleh niat baik atau dalam sistem hukum *Common Law* dikenal sebagai *Vexatious litigation* atau dalam sistem hukum *Civil Law* maka lebih dikenal dengan gugatan *doli presentis* atau gugatan dengan “niat licik” yaitu ingin menguasai objek sengketa dengan tidak mentaati peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terhadap hal tersebut sudah sepatutnya dan cukup beralasan hukum agar kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan bahwa gugatan penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

2.1.2 *Exceptio Domini*

Penggugat di dalam surat gugatannya tertanggal 8 April 2014 yang teregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 9 April 2014 mendalilkan dalam posita dan petitum seolah-olah sebagai pihak yang melakukan perjanjian dengan Tergugat VI sehingga kemudian menuntut Tergugat VI telah melakukan suatu perbuatan ingkar janji atau wanprestasi.

Bahwa menjadi kewajiban hukum sebagaimana diatur dalam Hukum Acara Perdata yang ada, maka para Penggugat wajib untuk membuktikan tuduhan-tuduhan yang tidak berdasar tersebut. Karena, barangsiapa yang mendalilkan maka dia yang harus membuktikan sebagaimana diisyaratkan dalam:

- *Pasal 163 HIR*

Barang siapa yang mengatakan mempunyai barang suatu hak, atau menyebutkan suatu kejadian atau meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya haknya itu atau adanya kejadian itu.

- *Pasal 1865 KUHPerdata*



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

Bahwa berdasarkan uraian pada bagian eksepsi materiil ini, maka dapat dibuktikan bahwa gugatan dari Penggugat tersebut sama sekali tidak berdasar dan mengandung cacat *exceptio peremptoria*. Karenanya sudah cukup alasan hukum agar kiranya Pengadilan Negeri Bekasi seyogianya menyatakan eksepsi Tergugat VI tersebut adalah sangat tepat dan beralasan dan selanjutnya menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

Berdasarkan uraian-uraian sebagaimana disampaikan pada bagian Eksepsi Prosesual di Luar Eksepsi Kompetensi dan bagian Eksepsi Hukum Materiil (*Materiele Exceptie*) tersebut di atas kiranya sudah cukup alasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk berkenan menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA ;

1. Bahwa Tergugat IV dengan ini mohon agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam bagian Eksepsi secara *mutatis mutandis* masuk dalam bagian Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat IV dengan ini MENOLAK dengan tegas, bulat dan utuh, seluruh dalil para Penggugat sebagaimana tertuang di dalam Surat Gugatannya tertanggal 8 April 2015 yang baru diajukan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 9 April 2015 dan diberi registerasi perkara Nomor : 172/PDT/G/2015/PN.BKS, kecuali untuk hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat IV;
3. Bahwa Tergugat IV di dalam menanggapi Gugatan a quo tidak akan menanggapi seluruh posita yang dituangkan Penggugat dalam Gugatannya sebagaimana terurai dalam 17 buah Posita, namun akan

Halaman 29 dari 41 halaman Putusan No. 481 / PDT / 2016 / PT.BDG



memberikan tanggapan apa yang dianggap perlu dan terhadap dalil yang ditujukan langsung kepada Tergugat IV.

4. Bahwa dari keseluruhan dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya tertanggal 8 April 2015 yang teregister di Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 9 April 2015, adapun dalil yang di tujukan langsung kepada Tergugat IV yaitu pada Posita angka 6, 7, 8, 9, 10, 11 dan 17. Bahwa terhadap hal tersebut akan Tergugat IV tanggapi sebagai berikut :

- 4.1. Bahwa tindakan Tergugat IV dalam mengeluarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 593.3/SK.357-Pemdes/89 tertanggal 15 Maret 1989 tentang Persetujuan Mutasi/Tukar Menukar Tanah Hak Pakai kas Desa Setia Asih Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi, telah berdasarkan ketentuan yang berlaku yaitu berdasarkan dengan pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1979 tentang Pemerintahan Desa, Sumber Pendapatan dan Kekayaan Desa, pengurusan dan pengawasannya diatur dengan Peraturan Daerah sesuai dengan Pedoman yang ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri. Selanjutnya, sesuai dengan pasal 13 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1982 menetapkan bahwa Peraturan ini menjadi Pedoman bagi penyusunan Peraturan Daerah Tingkat I mengenai Sumber Pendapatan dan Kekayaan Desa, Pengurusan dan Pengawasannya. Kemudian berdasarkan hal tersebut ditetapkanlah Peraturan Daerah Tingkat I Jawa Barat No. 16 Tahun 1983 Tentang Sumber Pendapatan dan Kekayaan Desa, Pengurus dan Pengawasannya.

- 4.2. Bahwa Tindakan Tergugat IV dalam mengeluarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 593.3/SK.357-Pemdes/89 tertanggal 15 Maret 1989 tentang Persetujuan Mutasi/Tukar Menukar Tanah Hak Pakai kas Desa Setia Asih Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi. Tidak berdiri sendiri melainkan adanya permohonan dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bekasi tanggal 21-11-1988 No. 140/2728/Pem Perihal Permohonan Persetujuan Mutasi/Tukar Menukar Tanah Hak Pakai Desa Setiasih. Selain itu, terdapat pula Berita Acara Pemeriksaan Komisi Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi tanggal 3 – 11- 1988 Perihal Hasil Penelitian data, Pertimbangan serta Pendapat

Halaman 30 dari 41 halaman Putusan No. 481 / PDT / 2016 / PT.BDG



atas mutasi/tukar tanah Hak Pakai Desa Setiaasih dan Keputusan Desa Setia Asih Nomor 151/993.2. Agr tanggal 6 Oktober 1988 Perihal Persetujuan Masyarakat Desa atas Mutasi/Tukar Menukar sebagian tanah hak pakai Desanya. Selanjutnya telah pula di Teliti Oleh Tergugat IV pada tanggal 9 Februari 1989 Perihal Hasil Penelitian data, Pertimbangan serta pendapat atas mutasi/tukar menukar tanah hak pakai Desa Setiaasih.

- 4.3. Bahwa terhadap hal tersebut serta dihubungkan dengan dalil gugatan Penggugat tertanggal 8 April 2015 yang teregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 9 April 2015 pada bagian posita angka 10 yang intinya menyatakan bahwa "Tergugat IV telah melakukan Wanprestasi/Ingkar Janji terhadap Alm. H. Hamdani / ayah Penggugat" adalah tuduhan yang tidak berdasar dan sangat mengada-ada. Karena Tindakan Tergugat IV dalam mengeluarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 593.3/SK.357-Pemdes/89 tertanggal 15 Maret 1989 tentang Persetujuan Mutasi/Tukar Menukar Tanah Hak Pakai kas Desa Setia Asih Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi. Berdasarkan dari adanya permohonan dari Bupati Kepala Daerah, Keputusan Desa Setiaasih dan Berita Acara Pemeriksaan Komisi Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi. Dalam Keputusan Tersebut tidak berdasarkan Permohonan dan ataupun apapun bentuknya dari Alm. H. Hamdani/ayah Penggugat. sehingga fakta yang tidak dapat dibantah sama sekali kebenarannya yaitu tidak hubungan apapun dan/atau perjanjian dalam bentuk apapun antara Tergugat IV dengan Penggugat, yang mana mustahil pula Tergugat IV telah melakukan suatu prestasi ataupun wanprestasi.

Bahwa selanjutnya, sebagaimana diketahui, di dalam doktrin hukum perjanjian atau hukum kontrak bahwa yang dimaksud dengan *Prestasi* atau yang dalam bahasa Inggris disebut juga dengan istilah "*performance*" dalam hukum kontrak atau hukum perjanjian dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak atau perjanjian oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan "*term*" dan "*condition*"



sebagaimana disebutkan dalam kontrak atau perjanjian yang bersangkutan.

Adapun yang merupakan model-model dari *prestasi* adalah seperti yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUH Perdata, yaitu berupa :

1. Memberikan sesuatu;
2. Berbuat sesuatu;
3. Tidak berbuat sesuatu.

Sementara itu, dengan *wanprestasi*, atau pun yang disebut juga dengan istilah *breach of contract* yang dimaksudkan adalah tidak dilaksanakan *prestasi* atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak atau perjanjian terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak atau perjanjian yang bersangkutan.

Sementara itu, dalam gugatannya Penggugat tidak menjelaskan sama sekali bentuk perjanjian yang dilanggar oleh Para Tergugat khususnya Tergugat IV dan atas dasar hal tersebut yang menjadi pertanyaan disini adalah :

- Apakah benar Penggugat merupakan pihak yang mengikatkan diri pada perjanjian tersebut ???
- Lalu, bagaimana bentuk Perjanjian tersebut serta siapa saja yang menandatangani Perjanjian tersebut ???

Bahwa apabila benar (padahal tidak benar [*quod non*]) Penggugat merasa pernah membuat perjanjian berkenaan dengan tukar menukar (Ruilslag) tanah Kas Desa, sepertinya mustahil Gubernur Jawa Barat sebagai Tergugat IV ikut menandatangani perjanjian tersebut.

Berdasarkan hal tersebut di atas, apakah mungkin dapat dikatakan bahwa Tergugat IV telah melakukan suatu *wanprestasi* sementara Tergugat IV tidak pernah mengadakan perjanjian dengan Penggugat sebagaimana diisyaratkan di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, bahwa berkenaan dengan syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :



- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal.

FAKTANYA Tidak ada satu pun perjanjian atau kontrak atau perikatan apapun antara Tergugat IV dengan Penggugat, sehingga dengan demikian tidak mungkin timbul suatu prestasi diantara pihak Penggugat dan Tergugat IV.

- 4.4. Bahwa sesuai dengan fakta yang ada, dan dengan melihat Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yang dikeluarkan oleh Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Bekasi tertanggal 30 Mei 1989 yang intinya menerangkan bahwa berkenaan dengan Persil 112 yang terletak di Desa Setia Asih, Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi seluas 20.000,- M2 tertulis atas nama Wajib Pajak H. Hamdani Bin Samat (Penggugat), artinya diatas tanah tersebut sudah dikuasai dan dimanfaatkan oleh H. Hamdani Bin Samat (Penggugat). Disamping itu, berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : Ba 12/10812/75., Nomor 218/PH/1996 tertanggal 14 Nopember 1996 telah dilakukan jual beli/Pelepasan Hak atas nama H. Hamdani /Penggugat (yang melepaskan) kepada PT. CA Putra Mahkota Jakarta (yang menerima Pelepasan) atas objek pelepasan Hak atas tanah No. 573 Persil 112 berjenis Sawah yang terletak di Desa Setia Asih Kecamatan Tarumajaya Kabupaten DT. II Bekasi seluas 10.000 M2 dengan biaya ganti rugi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), Surat Pelepasan Hak tersebut disaksikan oleh Camat Kepala Wilayah Tarumajaya Drs. H. Syadeli dan Kepala Desa Setia Asih Abu Ibrahim.

Artinya bagaimana mungkin Penggugat memperlakukan Tukar menukar tanah jika tanah Kas Desa yang ditukar kepada Penggugat sudah dijual kepada Pihak Ketiga, telah menjadi fakta hukum yang tidak dapat dibantahkan bahwa tukar menukar tanah Kas Desa telah direalisasikan, hal mana bekas tanah Kas Desa dengan persil 112 berjenis Sawah yang terletak di Desa Setia Asih Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tarumajaya Kabupaten DT. II Bekasi telah dijual sebagian oleh Penggugat kepada Perusahaan PT. CA Putra Mahkota Jakarta. Sehingga jelas Penggugat sudah tidak mempunyai kedudukan hukum (legal standing) untuk mempermasalahkan tukar menukar tanah tersebut ke Pengadilan Negeri Bekasi dalam perkara a quo.

Bahwa berdasarkan keseluruhan alasan-alasan hukum di atas maka menjadi sangat terang dan jelas di dalam perkara a quo Penggugat tidak memiliki hubungan hukum serta tidak berhak lagi mempermasalahkan tukar menukar (ruislag) tanah tersebut ke Pengadilan Negeri Bekasi, sehingga dengan kedudukan yang demikian maka jelaslah sudah bahwa Penggugat adalah Penggugat yang tidak memiliki legal standing atau menurut hukum dinyatakan sebagai penggugat yang tidak memiliki kualifikasi (diskualifikasi in person). Bahwa berdasarkan keseluruhan alasan-alasan hukum di atas maka menjadi sangat terang dan jelas di dalam perkara a quo bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa

5. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat tertanggal 8 April 2015 yang teregister di Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 9 April 2015 yang tertuang pada positang angka 17 adalah dalil yang sangat mengada-ada dan tidak pantas untuk dipertimbangkan, dimana pada intinya Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walau ada upaya hukum, verzet, banding atau kasasi.

Bahwa dalil para Penggugat tersebut jelas merupakan dalil yang mengada-ada, tidak berdasar hukum dan bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebagaimana diuraikan sebagai berikut :

- a. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, antara lain menyatakan:

"Selanjutnya Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut : antara lain Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan

Halaman 34 dari 41 halaman Putusan No. 481 / PDT / 2016 / PT.BDG



hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan”;

”Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”.

- b. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, antara lain menyatakan:

*”Berhubung dengan hal tersebut, sekali lagi ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) tersebut”.*

III. DALAM PETITUM

Bahwa berdasarkan seluruh uraian-uraian yang telah disampaikan sebagaimana tersebut di atas, kiranya tidaklah berlebihan dan sangat beralasan hukum apabila Tergugat IV dengan ini memohon agar kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi Yang Terhormat, yang memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk mengadili dan selanjutnya memutus perkara sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan menyatakan Eksepsi Tergugat IV tepat dan beralasan;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ATAU Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi Yang Terhormat berpendapat lain, maka Tergugat IV mohon kiranya dapat memberikan Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Para Tergugat tersebut pihak Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 19 Agustus 2015 dan selanjutnya Tergugat I, II, III telah mengajukan Duplik tertanggal 9 September 2015, dan Tergugat IV mengajukan Duplik tertanggal 2 September 2015, sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan Perkara ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa akta permohonan banding tertanggal 27 Januari 2016 Nomor:172/Pdt.G/2015 / PN. Bks Jo No.10 / Bdg / 2016 / PN. Bks, dibuat dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, menerangkan bahwa Penggugat telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bekasi tertanggal 13 Januari 2016 Nomor.172 / PDT.G / 2015 / PN. Bks dengan adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan masing-masing pada tanggal 18 Februari 2016 dan tanggal 22 September 2016 ; -----

Menimbang, bahwa sehubungan permohonan banding tersebut, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori bandingnya tertanggal 29 Pebruari 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 11 April 2016 ; -----

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Tergugat I, II, III dan Tergugat IV masing-masing pada tanggal 15 April 2016, tanggal 18 April 2016 dan tanggal 2 Mei 2016 dengan seksama ; -----

Menimbang, bahwa menanggapi memori banding tersebut, pihak Tergugat I, II, III dan Tergugat IV, telah mengajukan kontra memori banding mereka masing-masing tertanggal 3 Agustus 2016 ; -----

Menimbang, bahwa kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Penggugat dengan cara seksama, pada tanggal 12 Agustus 2016; --

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat kepada kedua belah pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi seperti ternyata dari pemberitahuan tentang hal itu masing-masing pada tanggal 27 Juli 2016, tanggal 29 Juli 2016 dan tanggal 4 Agustus 2016 ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Halaman 36 dari 41 halaman Putusan No. 481 / PDT / 2016 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan Pemanding semula Penggugat, diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan dalam Undang-undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pemanding semula Penggugat dalam memori bandingnya, pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa menyangkut putusan dalam eksepsi telah tepat dan benar ;
- Bahwa pada Tahun 1977 / 1978 telah sepakat antara H. Hamdani dengan pihak Desa Setia Asih mengadakan tukar menukar tanah ;
- Bahwa tanah Desa yang ditukar yang terletak di Kp. Sawah Desa Setia Asih Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi seluas 20.000 M2 Girik C No.1016 / 737 Persil 112 S.IV dengan milik H. Hamdani bin Samad seluas 10.000 M2 terletak di Kp. Penggarutan Desa Setia Asih Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi Girik C No.1399 Persil 31;
- Bahwa sebelum memperoleh persetujuan dari Gubernur, Kepala Desa Setia Asih telah menguasai tanah milik Penggugat ;
- Bahwa tanah milik Penggugat pada Tahun 1977 sebagian terkena pembebasan untuk pelebaran saluran kali sekunder yang dilaksanakan oleh Pemda (bagian Pengairan Pemda Bekasi), dimana uang pembebasannya diambil dan diterima oleh Kepala Desa pada saat itu bernama Sudjanasebesar Rp.970.000 dan dipergunakan untuk membiayai pembangunan Kantor Desa Setia Asih (P4 jo TI, II, III – I);
- Bahwa karenanya ada pembebasan tersebut tanah milik Penggugat tersisa seluas \pm 6.000 M2 ;
- Bahwa Tahun 1983 H. Hamdani telah mengalhkan tanah milik yakni tanah dengan Girik C No.1399 Persil 31 SI, seluas 6.000 M2 terletak di Kp. Penggarutan Desa Setia Asih Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi kepada Drs. H. Syamsuri Hadi berdasarkan Akta Jual Beli No.49 / 6 / TMJ / 1983 Tanggal 14 Januari 1983 (P.10) dan sekarang telah dilunasi oleh Drs. H. Syamsuri Hadi semenjak dilakukan penanda tangan Akta Jual Beli dimaksud ;

Halaman 37 dari 41 halaman Putusan No. 481 / PDT / 2016 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa walaupun sudah ada persetujuan Gubernur tentang Tukar menukar tanah tersebut, namun sampai sekarang belum dilakukan / dibuatkan Akta Transaksi tukar menukar tersebut ;
- Bahwa dengan demikian pihak Desa telah lalai memenuhi kewajibannya (Wanprestasi) ;
- Bahwa penjabaran lebih lanjut sebagaimana tercantum dalam memori banding dimaksud ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat I, II, III dan Tergugat IV dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

Kontra Memori Banding Tergugat I, II dan Tergugat III :

- Bahwa dalil-dalil gkatan Penggugat tidak berdasarkan bukti yang sah ;
- Bahwa proses Ruislag (Tukar menukar tanah) didasarkan atas :
 - Keputusan Kepala Desa Setia Asih No.151 / 993.2 tertanggal 6 Oktober 1988 ;
 - Keputusan Bupati Kepala Daerah TK II Bekasi No.143 / SK. 281-Pem / 1988 ;
 - Surat Nomor.140 / 2728 / Pem Perihal Permohonan Persetujuan Mutasi / Tukar Menukar Tanah Hak Pakai Desa Setia Asih ;
 - Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah TK I Jawa Barat Nomor 593. / SK.357-Pemmdes / 89 tentang Persetujuan Mutasi / Tukar Menukar Tanah Hak Pakai Desa Setia Asih Kecamatan Taruma Jaya Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi, tanggal 15 Maret 1989 ;
- Bahwa tanah yang menjadi objek tukar menukar telah dikuasai oleh masing-masing pihak ;
- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa bukanlah tanah hasil tukar menukar yang dimaksud ;
- Bahwa penjabaran lebih lanjut sebagaimana tercantum dalam kontra memori banding tersebut ;

Kontra Memori Banding dari Tergugat IV :

- Bahwa Terbanding menolak seluruh alasan keberatan sebagaimana tercantum dalam memori banding tersebut ;

Halaman 38 dari 41 halaman Putusan No. 481 / PDT / 2016 / 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

- Bahwa apa yang dimaksud dalam memori banding, hanyalah pengulangan kembali dalil-dalil gugatannya ;
- Bahwa objek tanah sengketa seluas 20.000 M2 terletak di Desa Setia Asih Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi Persil 112 tertulis wajib pajak an. H. Hamdani bin Samat ;
- Bahwa berdasarkan surat pernyataan pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan swasta Nomor: Ba 12 / 10812 / 75 Nomor: 218 / PH / 1996 tertanggal 14 Nopember 1996 tertanggal 14 Nopember 1996, telah dilakukan pelepasan hak atas nama H. Hamdani kepada PT. CA Putra Mahkota Jakarta seluas 10.000 M2 dengan biaya ganti rugi sebesar Rp 100.000.000,- kesimpulan tanah dimaksud sebagian sudah dijual / dilepas kepada PT. CA Putra Mahkota Jakarta, dengan demikian Pembanding sudah tidak mempunyai hak atas tanah objek sengketa ;
- Bahwa apa yang telah dilakukan Terbanding semula Tergugat IV mengeluarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah TK I Jawa Barat Nomor: 593.3 / SK. 357-Pemdes / 89 tertanggal 15 Maret 1989 tentang persetujuan tukar menukar tanah Hak pakai kas Desa Setia Asih Kecamatan Tarumajaya Kabupaten DT II Bekasi telah berdasarkan ketentuan yang berlaku ;
- Bahwa karenanya dalil gugatan yang menyatakan Tergugat IV telah wanprestasi tidak berdasar ;
- Bahwa Penggugat berdasarkan putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi Bandung Nomor: 21 / Tipikor / 2015 / PT. Bdg tertanggal 8 September 2015, telah dinyatakan bersalah secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana korupsi atas tanah Desa Setia Asih seluas 20.000 M2 No. 1016 / 737 persil 112 yang terletak didesa Setia Asih Blok kp. Sawah tanah milik H. Hamdani bin Samad seluas 10.000 M2 terletak di Blok Penggarutan persil 31 D.II Letter C No.1399 ;
- Bahwa dari luas 10.000 M2 setelah dikurangi pembebasan hak dalam rangka proyek saluran sekunder seluas 6103 M2 yang tersisa 3560 M2 ;

Halaman 39 dari 41 halaman Putusan No. 481 / PDT / 2016 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat tanggal 7 Oktober 2015 Penggugat tidak dapat menerangkan batas-batas tanah objek sengketa ;
- Bahwa penjabaran lebih lanjut sebagaimana tercantum dalam kontra memori banding tersebut ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan teliti dan seksama Berita Acara persidangan, pembuktian dari kedua belah pihak dan Salinan Putusan yang dimohonkan banding, diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa tanah objek sengketa letter C No.1399 persil 31 luas 10.000 M2 Blok Penggarutan Desa Setia Asih Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi sesuai bukti P 2 1, P 2 a dan P 3 masih atas nama H. Hamdani bin Samad ;
- Bahwa objek tanah sengketa tersebut berdasarkan hasil pengukuran Berita Acara No.593.3 / SK. 357-Pemdes / 89 tanggal 15 Maret 1989 luas tanah yang semula 10.000 M2 (1 ha) setelah diukur hanya tersisa 3560 M2 (P 8) hal tersebut setelah dikurangi untuk keperluan saluran sekunder seluas 6103 M2 ;
- Bahwa tanah H. Hamdani yang menjadi objek tukar menukar dengan mengacu pada Surat Keputusan Kepala Desa Setia Asih No.151/993.2 persil 31 No.1399 yaitu yang sekarang telah dibangun Kantor Desa Setia Asih dan Gedung Sekolah Dasar Inpres sejak tahun 1978;

Menimbang, bahwa bertitik tolak surat gugatan Penggugat dan mengacu pada fakta hukum yang diperoleh dimuka persidangan, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan putusan Hakim tingkat pertama yang telah menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena kabur, dengan merujuk pada bukti P 5 tentang Surat Keputusan Kepala Desa Setia Asih Kecamatan Taruma Jaya Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi No.151 / 993.2 Agraria tertanggal 6 Oktober 1988 dan P 8 Berita Acara hasil pengukuran tanah H. Hamdani yang telah ditukar dengan tanah Tata Kota Desa Setia Asih tertanggal 11 Oktober 1986 dan T 1, 2, 3 - 15 tentang gambar sketsa situasi lahan Desa Setia Asih, tanah objek sengketa sudah cukup jelas tidak kabur ; -----

Menimbang, bahwa walaupun gugatan Penggugat tidak kabur, akan tetapi dikarenakan secara defacto fisik tanah yang menjadi objek tukar-menukar (ruistlag) sudah dikuasai masing-masing pihak dan persyaratan untuk

Halaman 40 dari 41 halaman Putusan No. 481 / PDT / 2016 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan tukar-menukar telah memperoleh persetujuan dan pengesahan dari:

- a) Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat tertanggal 15 Maret 1989 No.593:3 / SK 357-Pemdes / 89 ;
- b) Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bekasi tertanggal 6 Desember 1988 No.143 / SK 281 / Pem / 1988 ;

Sehingga kesepakatan tukar menukar tanah (ruistlah) dimaksud sah menurut hukum ; -----

Menimbang, bahwa karena tukar menukar tanah objek sengketa sah menurut hukum, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Bekasi tertanggal 13 Januari 2016 Nomor:172 / PDT.G / 2015 / PN. Bks tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dengan mengadili sendiri sebagaimana amar putusan dibawah ini ; -----

Menimbang, bahwa karena pihak Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka sepatutnya biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan dibebankan kepadanya yang besarnya akan ditetapkan dibawah ini ; --

Mengingat Undang-undang No.20 Tahun 1947 tentang Peradilan ulangan dan Ketentuan Perundang-undangan yang bersangkutan lainnya ; -----

MENGADILI

- I. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut ; -----
- II. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tertanggal 13 Januari 2016 Nomor 172 / PDT.G / 2015 / PN. Bks yang dimohonkan banding tersebut ; -----

MENGADILI SENDIRI

- A. Dalam eksepsi
 - Menolak eksepsi Tergugat I, II, III dan Tergugat IV ; -----
- B. Dalam Pokok Perkara
 1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya ; -----
 2. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan :

Halaman 41 dari 41 halaman Putusan No. 481 / PDT / 2016 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tingkat pertama sebesar Rp 2.121.000,-
- Tingkat banding sebesar Rp 150.000,-

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat pada hari ini **SELASA** tanggal **13 DESEMBER 2016**, oleh kami: **RUSSEDAR, SH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan **HENDRIK P PARDEDE, S.H., M.H** dan **F. JOHN POLNAJA, S.H, M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung, tertanggal 17 Oktober 2016, Nomor : 481 / PEN / PDT / 2016 / PT.BDG, putusan mana pada hari **SELASA** tanggal 3 JANUARI 2017 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri Oleh **HENDRIK P PARDEDE, S.H., M.H** dan **F. JOHN POLNAJA, S.H, M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota dengan dibantu oleh **H. DEDE SOBARI, SH, MH.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jawa Barat, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ; -----

HAKIM ANGGOTA HAKIM

KETUA MAJELIS

HENDRIK P PARDEDE, S.H., M.H.

RUSSEDAR, S.H.

F. JOHN POLNAJA, S.H, M.H.

PANITERA PENGGANTI

H. DEDE SOBARI, S.H., M.H.

Perincian Biaya :

- Materai Rp. 6.000,-
- Redaksi Putusan Rp. 5.000,-
- Pemberkasan Rp. 139.000,-

Halaman 42 dari 41 halaman Putusan No. 481 / PDT / 2016 / 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)

