



**P U T U S A N**

**Nomor 94 / 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 :

**PT. Putra Pertiwi Agung**, beralamat Jalan Sawo Kecik No.9, Rt 002 Rw 007 Bukit Duri Tebet, Jakarta Selatan., dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Dr. JOELI NOERVIA, SH.MH, Advokat dari Kantor Advokat “ OIE JOELI & PARTNERS “ beralamat di Jl. Jatiasih Raya Kav 109 Ruko No.6A Jatiasih Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal, 30 April 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Tergugat;**

**L a w a n**

1. **Rostiana Ginting**, beralamat di Jl. Parang II Gg.Riahna No.10, Lk-IV, Medan, Sumatera Utara ;
2. **Elly Afrida Ginting**, beralamat di Jl. Inayah No.85 Kel. Kelapa Dua Wetan, Kec. Ciracas Jakarta Timur ;
3. **Rehulina Ginting**, beralamat di Jl. Parang II Gg.Riahna No.100, Medan, Sumatera Utara ;
4. **Djayanta Ginting**, beralamat di Jl. Pintu Air 5 No.9 Lk XII, Medan, Sumatera Utara ;
5. **Dessy Natalia**, sementara beralamat di Jl. Inayah No.85 Kel. Kelapa Dua Wetan, Kec. Ciracas Jakarta Timur ;

nama-nama tersebut sebagai Ahli Waris dari Alm. Dapetan Ginting dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Putra Kaban, S.H , M.H., Graha Katikana, S.H, M.H., Tri Persada Harapenta, Arie Soelistyo, S.H., Yemima Sinaga, S.H, dan Tri Persada Harapenta Para Advokat yang berkantor di Kantor Advokat Dr.Putra Kaban, S.H., M.H. & Rekan Yang Beralamat Di Wisma Tuahta Ras, Jalan Letjend Suprpto No. 9 A, Cempaka Baru, Jakarta Pusat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Juli 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Terbanding semula Para Penggugat;**

**dan ;**

**Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Republik Indonesia cq Kantor Wilayah Provinsi Jawa Barat Badan Pertanahan Bandung cq Kementerian ATR/ BPN Kantor Pertanahan Kota Bekasi**, beralamat di Jalan Chairil

Hal 1 putusan PT. Bandung No. 94/PDT/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anwar No.25 Kota Bekasi, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding semula Turut Tergugat ;**

## **PENGADILAN TINGGI tersebut ;**

Setelah membaca berkas perkara tanggal 6 Februari 2020 Nomor 94/PDT/2020/PT.BDG, dan surat – surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

## **TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 September 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 24 September 2018 dalam Register Nomor 565/Pdt.G/2018/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa masing-masing Penggugat adalah sebagai Ahli Waris dari Alm.Dapeten Ginting Pemilik sah atas tanah yang terletak di Jalan Belitung Rt 04 Rw 05, Jati Rasa Jati Asih, Bekasi, yang diperoleh dari Harta Peninggalan Alm. Orang Tua Penggugat (Alm. Dapeten Ginting). **(Bukti P-1);**
2. Bahwa pada Tahun 1977 telah terjadi jual beli atas sebidang tanah seluas 100M<sup>2</sup> antara orang tua Penggugat Alm. Dapeten Ginting dengan Kanot Kalih yang terletak di Jalan Belitung Rt 04 Rw 05, sebagaimana Akta Jual Beli No.1435/Reg 1977 dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Pecahannya  
Timur : Jalan Desa  
Selatan : Pecahannya  
Barat : Milik Misih Sarim

### **(Bukti P-2)**

3. Bahwa pada tahun 1983 telah terjadi jual beli atas sebidang tanah seluas 300 M<sup>2</sup> antara Alm.orang tua Penggugat dengan Alm. Sedin bin Seblu yang terletak di Jalan Belitung Rt 04 Rw 05, sebagaimana Akta Jual Beli No. 2867/ES/HJ /IV<sup>a</sup>/328/VIII/85 dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah Pecahannya  
Timur : Tanah Atih Limin  
Selatan : Tanah Pecahannya  
Barat : Jalan Lingkungan

### **(Bukti P-3)**

4. Bahwa pada tahun 1983, Alm.orang tua Penggugat membeli sebidang tanah seluas 200 M<sup>2</sup> milik Alm. Kopen Bin Seblu yang terletak di Jalan Belitung Rt 04 Rw 05, sebagaimana Akta Jual Beli No.1393/ES/HJ/IV<sup>a</sup>/88/05/1986 dengan batas-batas sebagai berikut:

Hal 2 putusan PT. Bandung No. 94/PDT/2020/PT.BDG



Utara : Tanah Sdr. Atih Limin  
Timur : Pecahannya  
Selatan : Jalan Desa  
Barat : Dapeten Ginting **(Bukti P-4)**

5. Bahwa pada tahun 1983, Alm. orang tua Penggugat membeli tanah seluas 200 M<sup>2</sup> milik Atih Limin berdasarkan catatan dibuku register PPAT kecamatan Pondok Gede Nomor 991/IV<sup>a</sup>. **(Bukti P-5)**
6. Bahwa Pada tahun 1983, Alm. orang tua Penggugat kembali membeli tanah yang Akta Jual Belinya sampai saat ini masih dicari oleh Pihak Kecamatan Pondok Gede, sehingga total luasan tanah yang dibeli dari tahun 1977 dan 1983 oleh Alm. orang tua Penggugat dari Alm. Kopen bin Seblu, Alm. Sedin bin Seblu, Atih Limin, Kanot kalih adalah seluas 1.120 M<sup>2</sup> sebagaimana luasan yang tercantum dalam PBB. **(Bukti P-6)**
7. Bahwa pada saat jual beli tanah antara Alm. orang tua klien kami dengan Alm. Sedin bin Seblu, Alm. Kopen bin Seblu, Atih Limin, Kanot Kalih (Pemilik Asal) seluas 1.120 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Belitung RT 04 RW 05, Jati Asih, Bekasi, secara fisik tanah tersebut langsung diserahkan oleh Penjual dan sudah dikuasai oleh Alm. orang tua Penggugat sebagai ladang sejak tahun 1977 sampai saat ini  $\pm$  40 tahun.
8. Pada tanggal 19 Desember 1991 Alm. Dapeten Ginting meninggal dunia dan Ahli Waris sepakat untuk mempekerjakan Alm. Ambong untuk menjaga tanah milik Alm. Dapeten Ginting, bersama dengan anaknya Ocim hingga bulan Juli 2017.
9. Bahwa Jual beli tanah yang dilakukan Alm. Orang Tua Penggugat telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Pasal 24 Jo Pasal 1457 KUHPPerdata Jo Pasal 1475 KUHPPerdata Jo Pasal 1513 KUHPPerdata dan telah sesuai dengan ketentuan Hukum adat yaitu jual beli telah dilakukan secara terang dan tunai/kontan (Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung No.952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975).
10. Bahwa dapat Penggugat sampaikan pada saat jual beli tanah antara Alm. Orang Tua Pengugat dengan pemilik asal, tanah tersebut belum pernah dilakukan pengukuran, hanya berdasarkan luas yang tercantum dalam PBB. Saat ini bukti fisik yang dimiliki oleh Penggugat adalah AJB Nomor:2867/ES/HJ/IV<sup>a</sup>/328/VIII/85 a/n Sedin Seblu seluas 300 M<sup>2</sup>, Nomor:1393/ES/HJ/IV<sup>a</sup>/88/05/1986 a/n Kopen Seblu seluas 200 M<sup>2</sup>, AJB Nomor:1435/Reg 1977, a/n Kanot Kalih seluas 100 M<sup>2</sup> dengan total luasan 600 M<sup>2</sup>, akan tetapi dalam PBB seluas 1.120 M<sup>2</sup>, yang setiap tahunnya

Hal 3 putusan PT. Bandung No. 94/PDT/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selalu dibayarkan oleh Alm.Orang Tua Pengugat dan setelah Alm.Orang Tua Pengugat meninggal, maka Ahli Waris yang meneruskan membayar PBB hingga saat ini dan sejak Alm.orang tua Pengugat membeli tanah dari Pemilik Asal tanah tersebut tidak pernah di jual belikan kepada siapapun dan kondisi tanah masih seperti semula. Tanah milik Alm.Orang Tua Penggugat terdaftar di Kelurahan Jatirasa berdasarkan surat keterangan Buku Desa, Surat keterangan Sporadik (penguasaan fisik) serta surat keterangan dari Kecamatan Pondok Gede, sehingga hal ini jelas menerangkan bahwa Alm.Orang Tua Penggugat adalah pemilik sah atas tanah tersebut. **(Bukti P-7)**

11. Bahwa pada tahun 1991 Alm. Orang tua Penggugat meninggal dunia, pada tahun 1995 Penggugat Djayanta Ginting beserta istri, ibu (istri Alm. Dapeten Ginting) dan beberapa anaknya pindah ke Medan dan rumah orang tua Penggugat di Bekasi di kontrakkan beserta isinya kepada pihak ketiga. Namun ketika Penggugat ingin mengambil surat-surat jual beli tanah milik Alm. Orang Tua Penggugat, ternyata seluruh Akta Jual Beli Asli Nomor:2867/ES /HJ/IV<sup>a</sup>/328/VIII/85, Nomor:1393/ES/HJ/IV<sup>a</sup>/88/05/1986, Nomor:1435/Reg1977, Nomor: 991/IV<sup>a</sup> hilang/hancur dimakan rayap, maka pada tanggal 21 Juni 2017, Penggugat mendatangi Kantor Kecamatan Pondok Gede untuk mengurus Salinan Akta Jual Beli yang hilang, akan tetapi pihak Kecamatan Pondok Gede menyarankan agar Penggugat terlebih dahulu membuat surat kehilangan dari Kepolisian.

12. Bahwa pada tanggal 21 Juni 2017 penggugat mendatangi Polres Bekasi Kota untuk membuat Surat Laporan Kehilangan. Berdasarkan Surat Laporan kehilangan Polisi No.LKH/7956/VI/2017/SPKT/RESTRO BKS KOTA, Penggugat kembali mendatangi kantor Kecamatan Pondok Gede dan pihak Kecamatan menerbitkan Salinan Akta Jual Beli :

- Nomor:2867/ES/HJ/IV<sup>a</sup>/328/VIII/85 a/n Sedin Seblu seluas 300M<sup>2</sup>
- Nomor:1393/ES/HJ/IV<sup>a</sup>/88/05/1986 a/n Kopen Seblu seluas 200M<sup>2</sup>

Namun berdasarkan PBB luasan tanah yang dimiliki Alm.Dapeten Ginting seluas 1.120 M<sup>2</sup> , atas hal tersebut penggugat meminta kepada PPAT Kecamatan Pondok Gede untuk mencari kembali beberapa AJB yang hilang dan setelah dicek buku register ditemukan beberapa AJB milik Alm. Penggugat yang menjadi satu kesatuan atas tanah tersebut yaitu AJB Nomor:1435/Reg 1977, a/n Kanot Kalih seluas 100 M<sup>2</sup> dan AJB Nomor: 991/IV<sup>a</sup> a/n Atih Limin seluas 200 M<sup>2</sup> hingga saat ini dalam pencarian,

Hal 4 putusan PT. Bandung No. 94/PDT/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga total luasan tanah milik Alm. Dapeten Ginting seluas 1.120M<sup>2</sup> sebagaimana luasan yang tercantum dalam PBB.

13. Bahwa pada sekitar Bulan Juli 2017 Penggugat beserta petugas ukur dari Kantor BPN Bekasi Kota melakukan pengukuran sementara untuk memastikan berapa sisa luasan tanah milik Alm. Orang Tua Penggugat, oleh karena pada saat jual beli belum pernah dilakukan pengukuran dan hasil ukur sementara menyatakan luas tanah menjadi 923M<sup>2</sup> yang semula 1.120 M<sup>2</sup> sebagaimana tercantum dalam PBB. **(Bukti -P8)**
14. Perlu kami informasikan kepada Majelis Hakim, bahwa pada tahun 1988, Sdr. Hariyanto yang mengaku sebagai Direktur Utama PT.Putra Pertiwi Agung (PT.PPA) pernah ingin membangun pagar diatas tanah milik Alm.orang tua Penggugat dan pada saat itu Alm. Dapeten Ginting masih hidup, tetapi hal itu tidak terjadi karena dilarang oleh orang tua Penggugat dan keluarga serta masyarakat sekitar, pada saat itu Pemilik Asal Tanah tersebut masih hidup dan ikut melarang pembangunan pagar tersebut, karena pemilik asal tidak pernah menjual tanahnya kepada pihak PT.PPA ataupun pihak lain melainkan hanya menjual kepada Alm. Dapeten Ginting sebagai pembeli beritikad baik sesuai dengan Akta Jual Beli No:2867/ES/HJ/IV<sup>a</sup>/328/VIII/85, No:1393/ES/HJ/IV<sup>a</sup>/88/05/1986, Nomor:1435/Reg 1977, Nomor: 991/IV<sup>a</sup> andaikata PT.PPA Sdr.Hariyanto sebagai pemilik mengapa sejak tahun 1988 sampai saat ini ± 30 tahun tidak pernah menguasai tanah tersebut dan tidak melanjutkan pembangunan pagar lagi, dan tanah tersebut masih tetap dikuasai Ahli Waris Alm.Dapeting Ginting sebagai Pengugat, perlu Majelis Hakim ketahui Alm. Orang Tua Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum sama sekali dengan Sdr. Hariyanto (PT.PPA) apalagi dengan Sdr. Yusuf yang mengaku – ngaku Direktur PT. PPA dan kami hanya mempunyai hubungan hukum dengan pemilik asal.
15. Bahwa pada tanggal 2 Agustus 1988 PT.PPA mengirimkan surat kepada orang tua Penggugat dengan surat No.P-183/PPA/VIII/1988 perihal pemberitahuan pembangunan tanah bekas Kopen berdasarkan SK Global Gubernur No.593.82.SK.31.S.AGR.DA.83.83, sehubungan surat PT.PPA pada tanggal 3 Agustus 1988, orang tua Penggugat melalui kuasa hukumnya dari LBH Harbin mengirimkan surat Somasi kepada PT.PPA dengan Nomor. 001/HARBIN/SK/ KB/VIII/1988, perihal pemberitahuan larangan untuk tidak membangun dan mengganggu tanah milik orang tua Penggugat (Alm. Dapeten Ginting), dan pada saat itu juga Alm. Orang Tua Penggugat melaporkan tindakan PT.PPA ke Polres Bekasi, oleh karena

Hal 5 putusan PT. Bandung No. 94/PDT/2020/PT.BDG





tanah tersebut milik Alm. Orang Tua Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli dan diketahui oleh Sdr. Ocim selaku mantan RT dan masyarakat sekitar yang mengetahui asal-asul tanah tersebut **(Bukti P-9)**

**16.** Bahwa pada bulan Juli 2017, Penggugat sangat kaget melihat ada pembangunan pagar dan memasang Plang menyatakan tanah tersebut milik PT.PPA berdasarkan SK Gubernur No.593.82.SK.31.S.AGR.DA.83.83 (terlampir) yang dilakukan oleh tukang suruhan Sdr. Yusuf yang mengaku pihak dari PT.PPA. Pada saat itu Penggugat melarang, karena Penggugat tidak ada hubungan hukum dengan PT.PPA sebagaimana kami sebutkan dalam point 14 tersebut diatas, akibat tindakan tukang suruhan Sdr. Yusuf Penggugat melaporkan hal tersebut ke Polsek Jati Asih, kemudian pembangunan pagar tersebut berhenti, namun tidak lama tukang dari PT.PPA meneruskan pemagaran tanpa seijin dari Penggugat. Oleh karena Tergugat tetap melakukan pemagaran tersebut, maka kami mengirimkan Somasi I pada tanggal 09 Agustus 2017 Nomor: 015/KB/Per/VIII/2017 kepada Tergugat akan tetapi somasi Penggugat tidak diindahkan oleh Tergugat, kemudian Penggugat kembali mengirimkan somasi kedua kepada Tergugat pada tanggal 16 Agustus 2017 dengan surat Nomor : 016/KB/SOM/VIII/2017, namun dengan somasi II Tergugat tetap tidak mengindahkan somasi kami, maka Penggugat melaporkan tindakan Sdr. Yusuf (PT.PPA) ke Polda Metro Jaya dengan laporan No.3874/VIII/2017/PMJ/Dit.Reskrimum tertanggal 16 Agustus 2017, tetapi laporan Penggugat dilimpahkan ke Polres Bekasi Kota No.B/10444/VIII/2017/Dit.Reskrimum tanggal 22 Agustus 2017. **(Bukti P-10,11,12,13)**

**17.** Bahwa pada tanggal 28 Agustus 2017 saat Penggugat diperiksa untuk memberikan keterangan di Polres Bekasi Kota, Penggugat baru mengetahui bahwa PT.PPA memiliki Sertifikat HGB No.1 Tahun 1986 yang mana Girik No.C.201/16 dan No.C.358/16 masuk kedalam Sertifikat tersebut, menurut kami hal ini SANGAT ANEH atas dasar apa PT. PPA memiliki Sertifikat HGB No.1 Tahun 1986, oleh karena pada tahun 1977 dan 1983 telah terjadi jual beli antara pemilik asal dengan Alm. Orang Tua Penggugat dan sejak terjadinya jual beli sampai saat ini  $\pm$  40 tahun tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat, bahkan ATIH LIMIN sampai saat ini masih hidup dan menyatakan TIDAK PERNAH menjual tanahnya kepada PT.PPA. setelah Penggugat mengetahui bahwa PT.PPA memiliki sertifikat Hak Guna Bangunan No.1 Tahun 1986, kami telah mengirimkan surat permohonan untuk mengeluarkan girik kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawa Barat tertanggal 22 Mei 2018 dengan Nomor: 030/KB/PER/V/2018.

(Bukti P-14,15)

18. Sehubungan dengan Laporan Penggugat di Polda Metro Jaya No.3874/VIII/2017/ PMJ/Dit.Reskrimum tertanggal 16 Agustus 2017 yang telah dilimpahkan ke Polres Bekasi No.B/10444/VIII/2017/Dit.Reskrimum tanggal 22 Agustus 2017, kemudian pada tanggal 22 September 2017 Penyidik Polres Bekasi Kota telah memeriksa saksi-saksi untuk dimintai keterangannya sehubungan tanah tersebut antara lain : (Ocim, Ramli Sembiring, Ketua RW Nurkamal sekaligus Petugas Kelurahan Jati Rasa Jati Asih dan PPAT Kecamatan Pondok Gede) yang mengetahui sejarah tanah tersebut dan mengatakan bahwa tanah tersebut adalah milik orang tua Penggugat (Alm.Dapeten Ginting) yang telah dibeli dari Alm.Sedin bin Seblu, Alm.Kopen bin Seblu, Atih Limin, dan Kanot Kalih sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Pemeriksaan di Polres Bekasi Kota dan Surat pernyataan saksi yang menyatakan tanah tersebut adalah milik Alm.Dapeting Ginting. **(Bukti -P16)**
19. Bahwa dapat kami sampaikan kepada Majelis Hakim, Penyidik juga sudah memeriksa Pihak Kecamatan Pondok Gede dan Pihak Kelurahan Jati Rasa, saat itu mereka bingung atas dasar apa PT.PPA memiliki sertifikat tersebut, oleh karena hanya nama Alm.Dapeten Ginting yang terdaftar di Buku Register PPAT Kecamatan Pondok Gede serta dikuatkan Surat keterangan Sporadik dan semua warkah tanah tersebut masih ada di Kelurahan Jati Rasa, saat itu pihak Kelurahan mengatakan kepada Penggugat untuk bertahan agar hal ini tidak terjadi kepada warga lainnya.
20. Bahwa tanah Alm. Orang Tua Penggugat tersebut dahulu merupakan tanah adat dimana pada saat dilakukan jual beli di hadapan PPAT Kecamatan Pondok Gede, Warkah tanah tersebut berada di Kecamatan Pondok Gede dan Kelurahan Jati Rasa, andaikataupun PT.PPA memiliki sertifikat HGB No.1 tahun 1986, menurut penggugat sangat aneh oleh karena pada tahun 1977 dan 1983 tanah tersebut telah dibeli oleh Alm. Orang tua Penggugat dari Alm. Kopen Seblu Cs sebagaimana kami uraikan diatas dan pada saat itu PT.PPA tidak dapat membuktikan kepemilikan tanah tersebut, kecuali SK Gubernur No.593.82.SK.31.S.AGR.DA.83.83 sedangkan SK Gubernur bukan bukti kepemilikan melainkan hanya sebagai syarat untuk pembebasan tanah. Kami menduga adanya surat/dokumen tidak benar oleh PT.PPA.
21. Bahwa dapat kami informasikan kepada Majelis hakim, Bukti Serifikat HGB No.1 Tahun 1986 yang dijadikan bukti kepemilikan atas tanah yang tersebut

Hal 7 putusan PT. Bandung No. 94/PDT/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah berakhir masa berlakunya sejak tahun 2006, sehingga sertifikat tersebut tidak dapat dipergunakan atau dijadikan bukti Kepemilikan atas tanah milik Penggugat, oleh karena Sertifikat tersebut sudah hapus karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 Pasal 40 Jo Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah pasal 35 dan Pasal 36 serta PT. PPA pun TIDAK PERNAH MENGUASAI TANAH tersebut. Dengan demikian sudah jelas bahwa tanah Penggugat tidak ada hubungannya dengan PT.PPA apalagi dengan Sdr.Yusuf.

22. Bahwa jangka waktu perpanjangan atau pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan dengan demikian Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1 Tahun 1986 milik PT.PPA tidak dapat lagi diperpanjang atau di pergunakan kembali sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah pasal 27.
23. Bahwa akibat perbuatan Tergugat kepada Penggugat, maka Penggugat mengalami kerugian materiil maupun imateriil yang cukup besar yang perhitungannya akan kami sampaikan dalam Persidangan.
24. Bahwa agar Gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah seluas 923M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Belitung Rt 04 Rw 05, Jati Rasa Jati Asih Bekasi;
25. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (*Uitvoerbaarbijvoorad*).

Berdasarkan uraian - uraian tersebut di atas, Para Penggugat mohon Kepada Majelis Hakim Yang Mulia, yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah atas tanah seluas 923M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Belitung Rt.04, Rw.05, Desa Jati Rasa, Kec.Pondok Gede di mana tanah tersebut telah dikuasai oleh

Hal 8 putusan PT. Bandung No. 94/PDT/2020/PT.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sejak tahun 1977 sampai saat ini ( $\pm 40$  Tahun) tanpa adanya gangguan dari pihak manapun, sebagaimana diatur dalam PP 24 tahun 1997 pasal 24 ayat (2);

3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor :

- 2867/ES/HJ/IV<sup>a</sup>/328/VIII/85 a/n Sedin Seblu seluas 300M<sup>2</sup>
- 1393/ES/HJ/IV<sup>a</sup>/88/05/1986 a/n Kopen Seblu seluas 200M<sup>2</sup>
- 1435/Reg 1977, a/n Kanot Kalih seluas 100 M<sup>2</sup>
- 991/IV<sup>a</sup> a/n Atih Limin seluas 200 M<sup>2</sup>

adalah sah menurut hukum berdasarkan Akta Jual beli;

4. Menyatakan Surat Ukur sementara dari BPN seluas 923 M<sup>2</sup> sah menurut hukum dan mohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan Tergugat II untuk mengukur kembali secara real.

5. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1 tahun 1986 milik Tergugat tidak berlaku lagi dan hapus karena berakhir masa berlakunya.

6. Memerintahkan Tergugat II untuk mengeluarkan Girik No.C.201/16 atas nama Sedin – Seblu dan No.C.358/16 atas nama Kopen – Seblu berdasarkan Surat Ukur Sementara dari BPN Bekasi Kota seluas 923 M<sup>2</sup> dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1 Tahun 1986, oleh karena Tanah milik Alm. Orang Tua Penggugat masuk ke dalam sertifikat tersebut;

7. Memerintahkan Tergugat II untuk memproses Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat;

8. Membebaskan kepada Tergugat untuk mengganti seluruh kerugian Penggugat baik materiil maupun imateriil.

9. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;

10. Menghukum Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

11. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Consevoir Beslag*);

12. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);

13. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara.

Atau :

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat, memberikan Jawaban sebagaimana dalam Surat Jawaban tanggal 6 Desember 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Error In Persona

Hal 9 putusan PT. Bandung No. 94/PDT/2020/PT.BDG



- Bawah dalam gugatan Penggugat adalah salah dalam melakukan gugatan, karena Tergugat tidak memiliki urusan dengan perkara tersebut, bahwa Tergugat tidak pernah berhubungan secara hukum dengan Penggugat. Bahwa Tergugat membebaskan tanah telah memiliki dasar yang jelas yaitu Pelepasan Hak Akta no 140 tanggal 25 Juni 1982 yang dibuat di hadapan Notaris Ny Siti Kamariah Suparwi, Sertifikat HGB no.1, Gambar Situasi no. 3481/1985, SH. SK Menteri Dalam Negeri Np. SK 915/HGB/85, SK Gub TK I Jabar tanggal 12 Mei 1982 No. 593.82/SK.602-Pem.Um/82. Bahwa Tergugat I melepaskan hak yang di antaranya yaitu:
  - i) Kohir no 201 Persil 16, seluas 6.225m<sup>2</sup> (enam ribu duaratus duapuluh lima meter persegi) tertulis atas nama Seblu Sedin
  - ii) Kohir no 201, seluas 2.505 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus lima meter persegi) atas nama Kopen Seblu Sedin
  - iii) Kohir no. C 799 Persil 15 S.II seluas 2.100 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus meter persegi) atas nama Atin Limin.
- Bahwa disebutkan dalam Pasal 7 akta Pelepasan Hak yaitu: Pihak Pertama (pemilik awal) menjamin kepada Pihak Kedua (PPA/Tergugat) bahwa tanah tersebut tidak digadaikan, tidak dijadikan untuk kepentingan siapapun juga, bebas dari sitaan dan belum dijual, diperikatkan, dikuasakan dan dioperkan kepada Pihak Lain dengan cara apapun juga, karena itu Pihak Kedua dibebaskan dari segala tuntutan atau gugatan dari pihak lain.  
Bahwa jelas sekali dalam pasal 7 tersebut, oleh sebab itu maka Penggugat salah dalam melakukan gugatan kepada kami, seharusnya Penggugat menggugat pihak yang menjual.
- Jadi sangat jelas bahwa Penggugat salah dalam melakukan gugatan, bahwa tanah yang Tergugat kuasai berbeda luasnya dengan gugatan Penggugat dan seharusnya Penggugat menggugat pemilik awal tanah tersebut, bukan kepada Tergugat I.

## 2. Gugatan Tidak Jelas (Obscuur Libel)

Gugatan Penggugat Tidak Jelas atau disebut Obscuur Libel, bahwa Penggugat hanya mempunyai hubungan hukum dengan Pemilik asal tanah, bukan kepada Tergugat I, dan hal tersebut diakui oleh Penggugat dalam gugatannya Poin 14. Bahwa apabila Tergugat dianggap memasuki area milik orang lain, seharusnya hanya di ranah hukum Pidana, sudah sesuai dengan Laporan Polisi yang dibuat oleh Penggugat di Polda Metro Jaya dengan LP No. 3874/VIII/2017/Dit.reskrimum tanggal 22 Agustus 2017 dan kemudian dilimpahkan ke Polres Bekasi Kota dengan No. LP B/10444/VIII/2017/Dit.Reskrimum tanggal 22 Agustus 2017, dan alat bukti

Hal 10 putusan PT. Bandung No. 94/PDT/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diajukan Penggugat dalam Laporrannya adalah Akta Jual Beli no 1393 Luas 925m2 , namun alat bukti AJB NO 1393 luas 925m2 tersebut yang dibuat oleh PPAT di Kecamatan Pulo Gadung, DIDUGA PALSU sebab PPAT dan Camat Pondok Gede saat ini jadi Tersangka atas tuduhan Pemalsuan Akta No. 1393 luas 925m2 dan berkas Perkara sudah dinyatakan P21 oleh Jaksa di Kejaksaan Negeri Bekasi, dan dalam gugat Penggugat saat ini menyatakan bahwa AJB No.1393 adalah luas 200m2.

Bahwa sangat jelas gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur. (BUKTI P-1)

## B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa yang semua Tergugat kemukakan dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini:

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara Tegas oleh Tergugat I.
2. Bahwa Tergugat I tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan diri Tergugat I.
3. Bahwa Penggugat berusaha mengait-ngaitkan Tergugat I dengan perkara ini.
4. Bahwa dalam posita gugatan jelas mendalilkan tanah yang terletak di jalan Belitung RT/RW 04/05 Jatirasa Jatiasih Bekasi, dengan hanya berdasarkan kepada:
  - ❖ AJB 1435/Reg 1977 antara Orang Tua Penggugat dengan Alm Dapeten Ginting dengan Kanot Kalih
  - ❖ Akta Jual Beli No. 2867/ES/HJ/IVa /328/85 antara Orang Tua Penggugat dengan Alm Dapeten Ginting dengan Sedin Seblu
  - ❖ Akta Jual Beli 1393/ES/HJ/IVa/88/05/1986 Orang Tua Penggugat dengan Alm Dapeten Ginting dengan Alm Kopen bin Seblu.
  - ❖ Akta Jual Beli 991/IVa antara Orang Tua Penggugat dengan Alm Dapeten Ginting dengan Atih Limin.
5. Bahwa gugatan Penggugat tidak berdasar sama sekali, karena kami memiliki bukti kepemilikan tertinggi dan kuat, yaitu bahwa seluruh tanah yang disebutkan dalam gugatan tersebut adalah masuk dalam Sertifikat HGB No 1, Gambar Situasi No. 3481/1985 dan Pelepasan Hak Akta No. 140 tanggal 25 Juni 1982 yang dibuat di hadapan Notaris Ny Siti Kamariah Suparwi, SH. SK Menteri Dalam Negeri Np. SK 915/HGB/85, SK Gub TK I Jabar tanggal 12 Mei 1982 No. 593.82/SK.602-Pem.Um/82. (BUKTI P2 sampai P5)
6. Bahwa disebutkan dalam Pasal 7 akta Pelepasan Hak yaitu: Pihak Pertama (pemilik awal) menjamin kepada Pihak Kedua (PPA) bahwa tanah tersebut tidak digadaikan, tidak dijadikan untuk kepentingan siapapun juga, bebas dari

Hal 11 putusan PT. Bandung No. 94/PDT/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sitaan dan belum dijual, diperikatkan, dikuasakan dan dioperkan kepada Pihak Lain dengan cara apapun juga, karena itu Pihak Kedua dibebaskan dari segala tuntutan atau gugatan dari pihak lain. Bahwa jelas sekali dalam pasal 7 tersebut, oleh sebab itu maka Penggugat salah dalam melakukan gugatan kepada kami, seharusnya Penggugat menggugat pihak yang menjual.

7. Bahwa dalam Penggugat seharusnya menggugat Para Pemilik Asal, bukan menggugat Tergugat 1, bahwa hubungan antara Penggugat dan Tergugat berada di ranah hukum Pidana.
8. Bahwa dalam poin 21 dalam gugatan Penggugat meminta agar Bukti Kepemilikan Tergugat digugurkan hanya karena masa waktu berakhir, seharusnya Penggugat harus lebih jeli lagi dalam menterjemahkan UUPA No. 5 tahun 1960 pasal 40 JO Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 Tentang HGB, harusnya Penggugat juga membaca pasal 30 hingga pasal 38, agar supaya Penggugat mengerti.

Demikianlah uraian Tergugat I di atas, maka Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara a quo, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya terhadap TERGUGAT I atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT I tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ;

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam Surat Gugatan, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Jatirasa, Gambar Situasi Nomor 3481/1985, tanggal 10-09-1985 luas semula 72.891 m2 atas nama PT. Putra Pertiwi Agung, diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No.SK.915/HGB/DA/1985, tanggal 16-12-1985 dan telah beberap kali dilakukan pemisahan sesuai bidang tanah yang telah dijual kepada konsumen dan telah didaftarkan

Hal 12 putusan PT. Bandung No. 94/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

(pemecahan) sertifikatnya sehingga saat ini hanya terdapat bidang tanah sisa dari Hak Guna Bangunan Nomor I Kelurahan Jatirasa;

3. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor I/Jatirasa Gambar Situasi Nomor 3481/1985 tanggal 10-9-1985 termasuk kegiatan Pemecahan/Pemisahannya sudah sesuai dengan tatalaksana Pendaftaran Tanah sesuai Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 Jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 tahun 1997.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah menjatuhkan putusan tanggal 23 April 2019 Nomor 565/Pdt.G/2018/PN. Bks, yang amarnya sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi :

Menolak Eksepsi Tergugat ;

B. Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabukan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah atas tanah seluas 923 M2 yang terletak di Jalan Belitung Rt.04 Rw.05 Desa Jatirasa, Jatiasih Kecamatan Pondok Gede dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Rumah milik pak Ginting;
  - Sebelah Selatan : Rumah penduduk;
  - Sebelah Barat : Jalan Umum
  - Sebelah Timur : Tanah milik Atih Limin;
3. Menyatakan sah menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 1435/Reg/1977 seluas 100 M2 atas nama Kanot Kalih, Akta Jual Beli Nomor 2867/ES/HJ/IVa/328/VIII/85 atas nama Sedin Seblu seluas 300 M2, Akta Jual Beli Nomor 1393/ES/HJ/IVa/88/05/1986 atas nama Kopen Seblu seluas 200 M2, Minuta Kecamatan Pondok Gede tercatat register Nomor 991/IVa atas nama Atih Limin seluas 200 M2 ;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1 Tahun 1986 milik Tergugat tidak berkekuatan hukum dan hapus karena berakhir masa berlakunya ;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp.1.866.000,00 (satu juta delapan ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Hal 13 putusan PT. Bandung No. 94/PDT/2020/PT.BDG

**Disclaimer**

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 7. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selebihnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor. 565/Pdt.G/2018/PN.Bks Jo. No. 39/Bdg/2019/PN.Bks, yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, ternyata bahwa pada hari Kamis tanggal 2 Mei 2019, Tergugat sekarang sebagai Pembanding telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 565/Pdt.G/2018/PN.Bks, tanggal 23 April 2019 dan telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Para Penggugat pada tanggal 23 Desember 2019, serta kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 27 Mei 2019 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan Memori Banding tanggal 10 Mei 2019 yang diterima di Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 2 Juli 2019 dan Memori Banding tersebut telah diserahkan / diberitahukan kepada Para Terbanding semula Para Penggugat pada tanggal 19 September 2019 serta kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 23 Juli 2019 ;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 30 Oktober 2019 yang diterima di Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 6 Nopember 2019 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan / diberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 12 Nopember 2019 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Bekasi telah memberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 3 Desember 2019, kepada Para Terbanding semula Para Penggugat masing – masing pada tanggal 23 Desember 2019 dan pada tanggal 14 Juni 2019 serta kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 27 Mei 2019, untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara ( inzage ) dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini ;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :**

Menimbang, bahwa karena permohonan banding dari Pembanding / Tergugat diajukan dalam tenggang waktu maupun tata-cara dan syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang - Undang, maka pengajuan permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat pada pokoknya didasarkan pada alasan – alasan sebagai berikut :

Hal 14 putusan PT. Bandung No. 94/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

## DALAM EKSEPSI

- Bahwa dalam Eksepsi PEMBANDING yang ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, mengenai Gugatan Penggugat/Terbanding adalah Error in Pesona, hal ini adalah sebuah kekeliruan, karena jelas gugatan Penggugat/TERBANDING jelas Error in Pesona, karena PEMBANDING memiliki bukti sah atas tanah tersebut yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1, dan telah melakukan pembebasan HAK atas tanah tersebut dengan SPH No 140 tanggal 25 Juni 1982 yang dibuat dihadapan Notaris Ny Siti Kamariah Suparwi, dan sertifikat HBG No 1 adalah bukti otentik berdasarkan UUPA No 5 tahun 1960;
- Dan bahwa dalam Surat Pelepasan Hak no. 140 tanggal 25 Juni 1982 dalam pasal 7 nya menyebutkan Pihak Pertama (pemilik awal) menjamin kepada Pihak Kedua (PPA/Tergugat) bahwa tanah tersebut tidak digadaikan, tidak dijadikan untuk kepentingan siapapun juga, bebas dari sitaan dan belum dijual, diperikatkan, dikuasakan dan dioperkan kepada Pihak Lain dengan cara apapun juga, karena itu Pihak Kedua dibebaskan dari segala tuntutan atau gugatan dari pihak lain.
- Bahwa Gugatan Penggugat/Terbanding adalah kabur atau tidak jelas yaitu pada;
  - TERBANDING menyatakan membeli tanah pada tahun 1983, Bahwa AJB yang dimiliki TERBANDING luas yang dinyatakan adalah 923 m2, sedangkan yang berada dalam Akta Jual Beli TERBANDING;
  - Nomor 1435/Reg/1977 seluas 100m2 atas nama Kanot Kalih,
  - Akta Jual Beli Nomor 2867/ES/HJ/IVa/328/VIII/85 atas nama Sedin Seblu seluas 300m2,
  - Akta Jual Beli 1393/ES/HJ/IVa/88/05/1986 Atas nama Kopen Seblu seluas 200 m2
  - Minuta Kecamatan Pondok Gede tercatat register Nomor 991/IVa atas nama Atin Limin seluas 200 m2

## DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi menyatakan bahwa menolak eksepsi Tergugat/PEMBANDING, adalah tidak benar. Hal ini dikarenakan karena PEMBANDING memiliki bukti sah atas tanah tersebut yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1, dan telah melakukan pembebasan HAK atas tanah tersebut dengan SPH No 140 tanggal 25 Juni 1982 yang dibuat dihadapan Notaris Ny Siti Kamariah Suparwi, dan sertifikat HBG No 1 adalah bukti otentik berdasarkan UUPA No 5 tahun 1960 ;  
Bahwa Pembanding melepaskan hanya diantaranya yaitu;

Hal 15 putusan PT. Bandung No. 94/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

- Kohir no 201 Persil 16, seluas 6.225m2 atas nama Seblu Sedin
- Kohir no 201 seluas 2.505m2 atas nama Kopen Seblu Sedin
- Kohir No, C 799 Persil 15 S.II seluas 2.100 m2 atas nama Atin Limin

Dan bahwa dalam Surat Pelepasan Hak no. 140 tanggal 25 Juni 1982 dalam pasal 7 nya menyebutkan Pihak Pertama (pemilik awal) menjamin kepada Pihak Kedua (PPA/Tergugat) bahwa tanah tersebut tidak digadaikan, tidak dijadikan untuk kepentingan siapapun juga, bebas dari sitaan dan belum dijual, diperikatkan, dikuasakan dan dioperkan kepada Pihak Lain dengan cara apapun juga, karena itu Pihak Kedua dibebaskan dari segala tuntutan atau gugatan dari pihak lain.

Bahwa jelas sekali dalam pasal 7 tersebut, oleh sebab itu maka Penggugat salah dalam melakukan gugatan kepada kami, seharusnya Penggugat menggugat pihak yang menjual.

Bahwa jelas PEMBANDING memiliki alat bukti yang autentik dan sah menurut hukum baik berbentuk sertifikat HGB dan Pelepasan Hak.

- Oleh sebab itu maka dapat ditegaskan bahwa Akta Jual beli yang dipergunakan Terbanding sebagai alat bukti tersebut adalah PALSU.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas mohon dengan hormat agar Majelis Hakim tingkat banding yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memeriksa dan memutus perkara sebagai berikut :

## PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan memori banding PEMBANDING untuk seluruhnya;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 22 April 2019 No. 565/Pdt.G/2019/PN. Bks;
3. Menghukum TERBANDING untuk membayar biaya perkara ini.

Apabila Pengadilan Tinggi Jawa Barat berpendapat lain, maka:

## SUBSIDAIR:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, dengan adanya Memori Banding tersebut Para Terbanding semula Para Penggugat telah mengajukan Kontra memori banding pada pokoknya didasarkan pada alasan– alasan sebagai berikut :

- Bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat berpendapat semua Pertimbangan Hukum dan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dalam perkara perdata Nomor 565 / Pdt.G /2018/ PN Bks tanggal 23 April 2019 sudah tepat dan benar dalam menerapkan hukumnya ;

Hal 16 putusan PT. Bandung No. 94/PDT/2020/PT.BDG

## Disclaimer

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



Berdasarkan alasan-alasan hukum Kontra Memori Banding sebagaimana tersebut diatas, mohon dengan hormat agar Majelis Hakim tingkat banding yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memeriksa dan memutus perkara sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding dari Pembanding untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No.565/Pdt.G/2018/PN.Bks tanggal 23 April 2019;
3. Membebaskan biaya perkara ini kepada Pembanding.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat – surat yang terlampir, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 565/Pdt.G/2018/PN.Bks, tanggal 23 April 2019, Memori Banding dari Pembanding semula Tergugat serta Kontra Memori Banding dari Para Terbanding semula Para Penggugat Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut, karena pertimbangan dalam Eksepsi maupun dalam pokok perkara tersebut sudah tepat dan benar sesuai dengan fakta – fakta hukum, sehingga pertimbangan tersebut dijadikan oleh Pengadilan Tinggi menjadi pertimbangannya dalam memutus perkara ini ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 565/Pdt.G/2018/PN.Bks, tanggal 23 April 2019, beralasan hukum untuk dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Tergugat berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat, Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 1947 tentang banding jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, HIR. dan Peraturan Perundang Undangan lainnya yang bersangkutan ;

#### **M E N G A D I L I :**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 23 April 2019 Nomor 565 / Pdt.G / 2018 / PN Bks., yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari **Senin** tanggal **23 Maret 2020**, oleh kami **H. Mohammad Idroes, S.H., M.Hum.**, sebagai Hakim Ketua, **Berlin Damanik, S.H., M.Hum.**, dan **Nelson Pasaribu, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 94 / PDT / 2020 / PT. BDG putusan mana pada hari **Kamis** tanggal **26 Maret 2020**, telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut diatas, dengan dibantu oleh **Bebet Ubaedilah Affandi, S.H., M.H.**, sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

**Hakim Anggota,**

**Hakim Ketua,**

**Berlin Damanik, S.H., M.Hum.**

**H. Mohammad Idroes, S.H., M.Hum.**

**Nelson Pasaribu, S.H., M.H.**

**Panitera Pengganti,**

**Bebet Ubaedilah Affandi, S.H., M.H.**

Perincian biaya perkara :

1. Materai putusan ..... Rp. 6.000,-
2. Redaksi putusan ..... Rp. 10.000,-
3. Biaya proses lainnya..... Rp. 134.000,-  
Rp. 150.000,-

Hal 18 putusan PT. Bandung No. 94/PDT/2020/PT.BDG