



**PUTUSAN**

Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1. **OCIM Bin ACEP**, bertempat tinggal di Kp. Selang RT. 02/RW. 12 Kel. Wanasari, Kec. Cibitung Kabupaten Bekasi;
2. **OLIM Bin ACEP**, bertempat tinggal di Kp. Kebantenan RT.05/RW.05 Kel. Jatiasih, Kec. Jatiasih Kota Bekasi;
3. **SITI ANYI Alias ONYIH Binti ACEP**, bertempat tinggal di Kp.Pondok Benda RT.09/RW.03 Kel. Jatirasa, Kec. Jatiasih Kota Bekasi;
4. **ENCUM Bin ACEP**, bertempat tinggal di Kp.Pondok Benda RT.09/RW. 03 kel,Jatirasa, Kec. Jatiasih, Kota Bekasi;
5. **RUMALAM ALIAS EROM Binti ALAM**, bertempat tinggal di Kp.Kebantenan RT.002/RW.004 Kel. Jatiasih, Kec. Jatiasih, Kota Bekasi;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada TAGAM SITUMORANG, SH., JUSPER SIHOMBING,SH., Advokat / Penasehat Hukum, pada **LAW OFFICE TAGAM SITUMORANG & PARTNERS**, yang berkantor di Gedung Taluson ,JL.RP.Soeroso No.28 Lt.4 Gondangdia Menteng Jakarta Pusat 10350, yang berdasarkan kekuatan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Agustus 2018, selanjutnya disebut sebagai-----**Pelawan**;

**Lawan**

1. **PT. BANGUN TJIPTA PRATAMA**, yang beralamat di Jalan pemuda No.296 Rawamangun,Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada ZAINUDIN SOTI, S.H., dan ACEP SAMSU DJALAL, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum berkantor pada Kantor

**Halaman 1 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



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

Hukum ZS & Rekan, beralamat di Jalan Raya Bumi Sani Blok H I No. 25 Tambun Selatan, Bekasi – 17510, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 September 2018, selanjutnya disebut sebagai -----**Terlawan**

**Penyita;**

**2. ARGA BIN TABENG**, yang beralamat di Kp. Bojong Menteng, Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai-----**Terlawan Tersita I;**

**3. REKSON SITORUS**, yang beralamat di Jalan Berlian No.35,Cawang Atas,Kelurahan Bidara cina, Jatinegara, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada REFER HARIANJA, S.H., MARULITUA HARIANJA, S.H., ROY SIREGAR, S.H., dan FERRY PANJAITAN, S.H., Advokat, Pengacara, Penasihat Hukum, pada LAW OFFICE REFER HARIANJA, S.H., & PARTNERS yang beralamat di Jl. Dr. Sumarno No. 70 A. Penggilingan, Cakung – Jakarta Timur – DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 07 Februari 2019, selanjutnya disebut sebagai---**Terlawan Tersita II;**

**Lawan**

- 1. NENDEN (Istri dari Alm. MAMAT Bin TEMAN)**, beralamat di Kampung Pondok Benda Rt.005/05, Kelurahan Jatirasa, Kec. Jatiasih – Kota Bekasi ;
- 2. WAHYU HIDAYAT (Anak I dari Alm. MAMAT Bin TEMAN)**, beralamat di Kampung Pondok Benda Rt.005/05, Kelurahan Jatirasa, Kec. Jatiasih – Kota Bekasi ;
- 3. DENNY SETIAWAN (Anak II dari Alm. MAMAT Bin TEMAN)**, beralamat di Pondok Gede Permai C. 29/16, Rt.006/09, Kelurahan Jatirasa, Kecamatan Jatiasih – Kota Bekasi;

**Halaman 2 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



4. **ELI NURLIA (Anak III dari Alm. MAMAT Bin TEMAN)**, beralamat di  
Kampung Pondok Benda Rt.005/05, Kelurahan  
Jatirasa, Kec. Jatiasih – Kota Bekasi ;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada WAHYU  
HIDAYAT, beralamat di Kampung Pondok Benda  
Rt.005/05 Kelurahan Jatirasa, Kecamatan Jatiasih  
– Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa, tanggal  
08 April 2019, selanjutnya disebut sebagai-----

**Pelawan Intervensi;**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat gugatan tanggal 20 Agustus 2018 yang diterima dan di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 21 Agustus 2018 dalam Register Nomor 496/Pdt.G/2018/PN Bks telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

##### **I. TENTANG KEDUDUKAN PELAWAN PIHAK KETIGA (DERDEN VERZET)**

1. Bahwa Pelawan tidak pernah mengetahui adanya sengketa keperdataan antara Terlawan Penyita dengan Turut Terlawan Tersita dalam perkara Nomor: 66/Pdt.G/2005/PN.Bks, Juncto Nomor:218/Pdt./2006/PT.bdg, Juncto Nomor: 1544 K/PDT/2008,Juncto Nomor:606 PK/Pdt/2011;
2. Bahwa Pelawan juga tidak pernah digugat atau diikutsertakan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat dalam Perkara Nomor: 66/Pdt.G/2005/PN.Bks, Juncto Nomor:218/Pdt./2006/PT.bdg, Juncto Nomor: 1544 K/PDT/2008,Juncto Nomor:606 PK/Pdt/2011;
3. Bahwa kemudian pada tanggal 5 Maret 2018 TERLAWAN PENYITA mengajukan Surat permohonan Sita Eksekusi (Pemohon Eksekusi) kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi, dan atas Permohonan tersebut Ketua Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 3 Agustus telah mengeluarkan Surat Penetapan No.13/Eks.G/2015/PN.Bks Jo. Nomor: 66/Pdt.G/2005/PN.Bks, Jo. Nomor:218/Pdt./2006/PT.bdg, Jo. Nomor: 1544 K/PDT/2008,Jo Nomor:606 PK/Pdt/2011 dan telah dibuat Berita Acara Sita Eksekusi No.13/Eks.G/2015/PN.Bks Jo. Nomor: 66/Pdt.G/2005/PN.Bks, Jo. Nomor:218/Pdt./2006/PT.bdg, Jo. Nomor: 1544 K/PDT/2008,Jo Nomor:606

**Halaman 3 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PK/Pdt/2011 pada tanggal 7 Agustus 2018 pada pukul 09 .10 Wib telah melakukan Sita Eksekusi terhadap :

Sebidang tanah seluas 18.400 M2 yang terletak,di Kelurahan Bojong Menteng,Kecamatan Bekasi Timur,Bekasi, sebagAlmana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.7/Bojong, terdaftar atas nama Penggugat (PT Bangun Tjipta Pratama), dengan Batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : Kali Bekasi;
- Sebelah Timur : Milik Adat;
- Sebelah Selatan : Milik Adat;
- Sebelah Barat : Milik Adat;

Yang dilakukan oleh Miskah,SH selaku Juru Sita Pengadilan Negeri Bekasi ;

4. Bahwa dalam Permohon Eksekusi pada tanggal 5 Maret 2018 tersebut PELAWAN tidak dijadikan sebagai Pihak tereksekusi dan dalam Surat Penetapan No.13/Eks.G/2015/PN.Bks Jo. Nomor: 66/Pdt.G/2005/PN.Bks, Jo. Nomor:218/Pdt./2006/PT.bdg, Jo. Nomor: 1544 K/PDT/2008,Jo Nomor:606 PK/Pdt/2011 tersebut Pelawan juga tidak diberitahukan oleh TERLAWAN (Pemohon Eksekusi) ;

5. Bahwa adapun Pihak-pihak dalam Perkara . Nomor: 66/Pdt.G/2005/PN.Bks, Jo. Nomor: 218/Pdt./2006/PT.bdg, Jo. Nomor: 1544 K/PDT/2008, Jo. Nomor: 606 PK/Pdt/2011 tersebut adalah :

- PT.BANGUN TJIPTA PRATAMA , selaku PENGGUGAT ;

Dengan :

- ARGABIN TABENG,selaku TERGUGAT I;
- BAROK BINTI SEBIH ,selaku TERGUGAT II;
- REKSON SITORUS,selaku TERGUGAT III;
- DOKTOR HAJI MUHAMAD RIDWAN INDRA ROMEO AHADIAN,SH,selaku TERGUGAT IV;
- KEPALA DESA JATIRASA,selaku TERGUGAT V;
- MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA Cq PEMERINTAH KOTA BEKASI Cq WALIKOTA BEKASI, selaku TERGUGAT VI;
- MENTERI KEUANGAN RI Cq DIRJEN PAJAK Cq KEPALA KANTOR PAJAK WILAYAH VII JAWA BARAT Cq KEPALA KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN BEKASI,selaku TERGUGAT VII;

Yang artinya PELAWAN TIDAK diajukan sebagai Pihak Tergugat ataupun Turut Tergugat dalam perkara tersebut diatas,

**Halaman 4 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Perlawanan Pihak Ketiga yang diajukan oleh Pelawan dalam perkara aquo didasarkan pada Kepentingan Pelawan Karena merasa dirugikan oleh perbuatan Terlawan, karena Pelawan adalah pemilik Obyek sengketa yang dijadikan Sita Eksekusi tersebut diatas, Pelawan melakukan Perlawanan Eksekusi ini didasarkan pada alas hukum yaitu:
  1. pada ketentuan Undang-Undang Pasal 195 / Pasal 206 RBg adalah :
    - Ayat (6) berbunyi “Terhadap putusan juga dari orang lain yang menyatakan barang yang disita itu miliknya serta diadili seperti semua perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya terjadi pelaksanaan putusan itu”,
    - Ayat (7) R.Bg. “Perselisihan yang timbul dan putusan tentang perselisihan itu harus tiap-tiap kali selekas-lekasnya diberitahukan dengan surat oleh Ketua Pengadilan Negeri itu kepada Ketua Pengadilan yang semula memeriksa perkara itu”.
    - Ayat (7) H.I.R “Perselisihan yang timbul dan putusan tentang perselisihan itu Ketua Pengadilan Negeri memberitahukan dengan surat tiap-tiap kali dalam tempo dua kali dua puluh empat jam kepada Ketua Pengadilan Negeri yang semula memeriksa perkara itu”,
  2. Pasal 378 Rv. “Apabila hak-hak pihak ketiga dirugikan oleh suatu putusan , maka ia dapat mengajukan perlawanan terhadap putusan tersebut”,
  3. Pasal 379 Rv. “Perlawanan ini diajukan kepada hakim yang menjatuhkan putusan yang dilawan itu dengan menggugat para pihak yang bersangkutan dengan cara biasa”
  4. Pasal 382 Rv. “ Pihak ketiga yang hendak mengajukan perlawanan terhadap suatu putusan tidak cukup hanya mempunyai kepentingan saja, tetapi harus nyata-nyata telah dirugikan haknya, apabila perlawanannya itu dikabulkan maka putusan yang dilawan itu diperbaiki sepanjang merugikan pihak ketiga”
7. Bahwa PELAWAN adalah Pemilik tanah yang telah disita eksekusi , atas permohonan eksekusi oleh Terlawan Penyita (PT.Bangun Tjipta Pratama) berdasarkan tanah adat dengan Girik Letter C Nomor : 215 Persil 10 atas nama Sebih Bin Kemon , seluas lebih kurang 26.786 m2 yang terletak di Rt.03/Rw.02 Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi timur, Kota Bekasi;
8. Bahwa atas dasar kepemilikan sebagAlmana tersebut pada poin 7 (tujuh) diatas, Pelawan Eksekusi , melakukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

**Halaman 5 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap Terlawan Penyita sebagai Almana terdaftar dalam register perkara di Pengadilan Negeri Bekasi yaitu:

Nomor: 663/Pdt.G/2015/PN.Bks.Jo.Nomor: 234/Pdt/2017/PT.Bdg.Jo.Nomor: 415 K/PDT/2018, putusan Nomor: 234/Pdt/2017/PT Bdg menguatkan Putusan PN. Bekasi dan Putusan Nomor : 415 K/PDT/2018 dari Mahkamah Agung RI adalah menolak permohonan Kasasi oleh Pemohon Kasasi PT.Tjipta Pratama;

Bahwa adapun Pihak-Pihak dalam Perkara Nomor: 663/Pdt.G/2015/PN.Bks., Jo. Nomor: 234/Pdt/2017/PT.Bdg., Jo. Nomor: 415 K/PDT/2018, adalah sebagai berikut:

1. Nama : OCIM Bin ACEP;  
Tempat/Tgl Lahir : Bekasi, 9 Desember 1953;  
Pekerjaan : Bertani;  
Alamat : Kp. Selang RT.02/RW.12, Kel. Wanasari, Cibitung, Bekasi.
2. Nama : OLIM Bin ACEP;  
Tempat/tgl lahir : Bekasi, 1 Januari 1957;  
Pekerjaan : Wiraswasta;  
Alamat : Kp. Kebagusan RT.05/RW.05, Kel.Jatiasih, Kec.Jatiasih, Bekasi.
3. Nama : RUMALAN Alias EROM Binti ALAM  
Tempat/tgl lahir : Bekasi, 20 Mei 1965;  
Pekerjaan : Wiraswasta;  
Alamat : Kp.Pondok Benda RT.002/RW.04 Jatiasih, Kota Bekasi.
4. Nama : ENCUM Bin ACEP;  
Tempat/tgl lahir : Bekasi, 20 Mei 1965;  
Pekerjaan : Wiraswasta;  
Alamat : Kp.Pondok Benda RT.09/RW.03 Kel.Jatirasa, Jatiasih, Bekasi.
5. Nama : SITI ANYI Alias ONYIH Binti ACEP;  
Tempat/tgl lahir : Bekasi, 15 Juni 1959;  
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga;  
Alamat : Kp.Benda RT.09/RW.03, Kel.Jatirasa, Jatiasih, Kota Bekasi.

Selanjutnya disebut Para Penggugat;

**Halaman 6 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



Lawan

1. Menteri Pekerjaan Umum, beralamat di Jl. Pattimura No.20 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selaku Tergugat I;
2. PT.Bangun Tjipta Pratama, beralamat di Jl. Pemuda No.296, Rawamangun, Jakarta Timur, selaku Tergugat II;
3. Kepala Kantor Kelurahan Bojong menteng, di kantor Kelurahan Bojong menteng, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, selaku Tergugat III;
4. Kantor Pertanahan Kota Bekasi, selaku Tergugat IV;
5. Menteri Dalam Negeri Cq. Pemerintah Kota Bekasi Cq. Walikota Bekasi, beralamat di Jl. Ir. H.Juanda No.100, Kota Bekasi, selaku Tergugat V;
6. Menteri Keuangan RI Cq. Dirjen Pajak Cq. Kepala Kantor Pajak Wilayah VII Jawa Barat Cq. Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kota Bekasi, beralamat di Jl.A.Yani No.5 Kota Bekasi, selaku Tergugat VI.

9. Bahwa adapun isi amar putusan Perkara Nomor : 633/Pdt.G/2015/PN.Bks adalah sebagai berikut :

Dalam Perkara Pokok.

Dalam Eksepsi.

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara.

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah Ahli Waris yang Sah dari Alm. Sebih Bin Kemon;
3. Menyatakan Para Penggugat adalah Pemilik yang sah atas sebidang Tanah sebagAlmana tersebut dalam Girik C Nomor 215 Persil 10 seluas 26.789 M2 yang dahulu terletak di Desa Jati – Asih - Jatirasa, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Anak Kali Bekasi/Tanah Pecahannya;
- Sebelah Timur : Tanah Pemakaman dan Milik Endi;
- Sebelah Selatan : Milik Samid/Kodok;
- Sebelah Barat : Anak Kali Bekasi/Pecahannya;

Dan oleh karena perubahan Arus Kali Bekasi, sekarang menjadi terletak di RT.03/RW.02, Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawa Lumbu, Kota Bekasi, atas nama Sebih Bin Kemon, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kali Bekasi (Tanah Pecahan terbawa arus kali);
- Sebelah Timur : Tanah Pemakaman dan Tanah Milik Endi;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Samid/Kodok;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Kali Bekasi (Tanah Pecahannya terbawa arus kali);
- 4. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, dan TERGUGAT VI telah melakukan Perbuatan Melawan hukum (Onrechmatige Daad);
- 5. Menyatakan tanah seluas 18.700 M2 (delapan belas ribu tujuh ratus meter persegi) yang berasal dari tanah girik C. Nomor 215 Persil 10 atas nama Sebih bin Kemon dengan batas – batas dahulu terletak di desa Jati Asih – Jatirasa, dengan batas – batas :
  - Sebelah Utara : Anak Kali Bekasi/Tanah pecahannya;
  - Sebelah Timur : Tanah pemakaman dan Milik Endi;
  - Sebelah selatan : Milik Samid/Kodok;
  - Sebelah Barat : Anak Kali Bekasi/tanah Pecahannya;Dan karena perubahan Arus Kali Bekasi,sekarang menjadi terletak di RT.03/RW.02, Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawa Lumbu, Kota Bekasi, atas Nama Sebih Bin Kemon dengan batas – batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Kali Bekasi (Tanah Pecahan Terbawa arus kali bekaasi);
  - Sebelah Timur : Tanah Pemakaman dan Milik Endi;
  - Sebelah Selatan : Tanah milik Samid/Kodok;
  - Sebelah Barat : Jalan raya Cipendawa Baru:Adalah Tanah yang tidak termasuk dalam tanah yang dibebaskan dalam ganti Rugi genangan sehingga bukan Tanah Milik Departemen Pekerjaan umum/Pengairan yang turut ditukar Bangun (Ruilslag);
- 6. Menyatakan Penerbitan Sertifikat SHGB No.7/Bojong Menteng,Gambar situasi No.15390/1991 tanggal 3 Februari adalah Cacat hukum (cacat Yuridis);
- 7. Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya.
- 10. Bahwa terhadap Putusan Perkara No.633/Pdt.G/2015/PN.Bks yang diputus pada tanggal 31 Januari 2017 tersebut , Terlawan Penyita (Tergugat II dalam Perkara No.633) melakukan Upaya Hukum Banding ke PT.Bandung dengan Register No.234/PDT/2017/PT.Bdg dengan amar putusan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No.633/PDT.G/2015/PN.Bekasi, tanggal 31 Januari 2017 yang dimohonkan banding tersebut, dan Kemudian Terlawan Penyita melakukan upaya hukum Kasasi ke Mahkamah Agung Republik

**Halaman 8 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia dengan Register perkara No.415 K/PDT/2018, dengan amar putusan menolak Permohonan Pemohon Kasasi, yang artinya PUTUSAN TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP (BHT) sehingga sudah Incracht van gewistje;

11. Bahwa inti dari Perkara Nomor: 663/Pdt.G/2015/PN.Bks. Jo. Nomor: 234/Pdt/2017/PT.Bdg. Jo. Nomor: 415 K/PDT/2018, putusan Nomor: 234/Pdt/2017/PT Bdg menguatkan Putusan PN. Bekasi dan Putusan Nomor : 415 K/PDT/2018 dari Mahkamah agung RI adalah menolak permohonan Kasasi oleh Pemohon Kasasi PT.Tjipta Pratama adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.7/Bojong Menteng sebagai dasar Kepemilikan Terlawan Penyita untuk memohon Sita Eksekusi telah dinyatakan cacat hukum (cacat Yuridis);

## II. TENTANG KEDUDUKAN HUKUM TERLAWAN PENYITA

1. Bahwa Terlawan Penyita tidak mempunyai dasar Hukum untuk mengajukan Permohonan Eksekusi karena :
  1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7/Bojong Menteng sebagai dasar kepemilikan Terlawan Penyita sudah berakhir pada tanggal 21 Desember 2012, dengan demikian Terlawan Penyita Eksekusi sudah berakhir Hak nya, sehingga tidak mempunyai kapasitas lagi untuk bertindak memohon eksekusi;
  2. Bahwa dalam Perkara Nomor: 66/Pdt.G/2005/PN.Bks, Jo. Nomor: 218/Pdt./2006/PT.bdg, Jo. Nomor: 1544 K/PDT/2008, Jo. Nomor: 606 PK/Pdt/201, Menteri Pekerjaan Umum (Departemen Pekerjaan Umum) sebagai pemberi Hak kepada Terlawan Penyita tidak pernah ditarik sebagai pihak dalam perkara tersebut, sehingga telah melanggar azas hukum, yaitu darimana diperoleh hak atas sesuatu barang haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara, untuk membuktikan darimana diperoleh hak atas barang tersebut;
  3. Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi juga tidak ditarik sebagai Pihak dalam perkara tersebut, padahal Terlawan Penyita menyatakan mempunyai Hak berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang di keluarkan/diterbitkan oleh Kantor Pertanahan kota Bekasi;
  4. Bahwa dalam Perkara tersebut diatas selama dalam persidangan sampai mendapatkan putusan Berkekuatan Hukum Tetap, sama sekali tidak pernah melakukan Sidang Pemeriksaan Setempat, sehingga tidak mengetahui dengan jelas batas – batas Obyek perkara yang hendak di

**Halaman 9 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eksekusi, hal ini merupakan penyimpangan atau pengabaian terhadap ketentuan Undang – Undang Pasal 153 H.I.R, Pasal 180 RBg, Pasal 211 Rv dan Surat edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.7 Tahun 2001, sehingga dengan demikian menurut ketentuan Undang – undang Permohonan tersebut harus ditolak, karena sudah terlanjur disita maka dengan demikian Sita eksekusi harus dinyatakan diangkat;

2. Bahwa Terlawan Penyita tidak beritikad baik untuk melakukan Permohonan Eksekusi, karena Obyek yang disita eksekusi SAMA dalam perkara perkara Nomor: 663/Pdt.G/2015/PN.Bks. Jo. Nomor: 234/Pdt/2017/PT.Bdg. Jo. Nomor: 415 K/PDT/2018, putusan Nomor: 234/Pdt/2017/PT Bdg menguatkan Putusan PN. Bekasi dan Putusan Nomor : 415 K/PDT/2018 dari Mahkamah agung RI adalah menolak permohonan Kasasi oleh Pemohon Kasasi PT.Tjipta Pratama, sehingga putusan tersebut sudah Berkekuatan hukum Tetap, maka Terlawan Penyita semestinya melakukan Peninjauan Kembali Kepada Pelawan;
3. Bahwa Obyek Perkara No.66/PDT.G/2005/PN.Bks dengan Perkara No.633/PDT.G/2015/PN.Bks adalah Obyek yang sama yang saling tumpang tindih, yang artinya dalam satu Obyek perkara terdapat dua alas Hak, yaitu SHGB No.7/Bojong Menteng tumpang tindih dengan Hak Milik Adat Girik C No.215 Persil 10 atas nama Sebih Bin Kemon, sebagAlmana Pengukuran yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi pada saat sidang Pemeriksaan Setempat pada perkara No.633/Pdt.G/2015/PN.Bks;

## III. Tentang Duduk Perkara

1. Bahwa pada hari Jumat tanggal 10 agustus 2018, Pelawan mengetahui adanya Penetapan Sita Eksekusi dan Berita Acara Sita Eksekusi yang dimohonkan oleh Terlawan Penyita (PT.Bangun Tjipta Pratama) kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi dari Orang-orang yang ada disekitar Pengadilan Negeri Bekasi;
2. Bahwa ternyata benar telah dilakukan Sita Eksekusi terhadap milik Pelawan,sebagAlmana Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 3 agustus 2018 yaitu Penetapan Sita eksekusi Nomor: 13/EKS/2015/PN.Bks;
3. Bahwa atas dasar Penetapan Sita Eksekusi tersebut Pelawan sangat Kaget, sehingga Pelawan pada tanggal 12 Agustus 2018 melakukan Keberatan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi dengan membuat Surat Keberatan atas Sita eksekusi tersebut;

**Halaman 10 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Keberatan Pelawan terhadap Penetapan Sita Eksekusi atas permohonan Terlawan Penyita adalah sangat merugikan Pelawan karena Obyek yang diletakkan Sita Eksekusi tersebut adalah Tanah hak milik Pelawan, berdasarkan Hak Milik Adat dengan Girik C No.215 Persil 10 atas nama Sebih Bin Kemon, yang terletak di RT.03/RW.02,Kelurahan Bojong menteng,Kecamatan Bekasi Timur,Kota Bekasi;
5. Bahwa Terhadap Obyek Perkara Sita eksekusi aquo, telah mendapatkan 3 (tiga) Putusan Yang Berkekuatan Hukum Tetap (Incracht van gewistje) yaitu:
  1. Perkara No.66/PDT.G/2005/PN.Bks, Jo. Nomor: 214/Pdt/2006/PT.Bdg, Jo. Nomor: 1544 K/PDT/2008, Jo. Nomor: 606 PK/Pdt/2011, yang amar putusannya intinya adalah Menyatakan Terlawan Penyita (PT.Bangun Tjipa Pratama) adalah Pemilik tanah Obyek Sengketa dengan alas Hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7/Bojong Menteng;
  2. Perkara No.457/Pdt.G/2011/PN.Bks,yang telah Berkekuatan Hukum Tetap, dan atas Putusan yang telah Berkekuatan Hukum Tetap tersebut telah dilakukan Eksekusi Riil (Pengosongan) dengan sukarela; adapun Obyek Gugatan Perkara No.457/Pdt.G/2011/PN.Bks adalah Sebagian Tanah Adat Girik C.No.215 Seluas 18.700 M2, yang mana Obyek Perkara No.66/PDT.G/2005/PN.Bks, Jo. Nomor: 214/Pdt/2006/PT.Bdg, Jo. Nomor: 1544 K/PDT/2008, Jo. Nomor: 606 PK/Pdt/2011 adalah Obyek yang Sama dengan Perkara No.457/Pdt.G/2011/PN.Bks, karena SHGB No.7/Bojong Menteng Tumpah tindih dengan Tanah adat Girik C.No.215 Persil 10 atas nama Sebih Bin Kemon, adapun Pihak dalam Perkara No.457/Pdt.G/2011/PN.Bks tersebut adalah Rekson Sitorus selaku Penggugat (Terlawan Tersita);
  3. Bahwa Kemudian Perkara No.633/Pdt.G/2015, Jo. No.234/Pdt/2017/PT.Bdg, Jo. No.415 K/PDT/2018, sehingga sudah Berkekuatan Hukum tetap, yang dalam amar putusannya telah menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7/Bojong Menteng adalah Cacat Hukum/Cacat yuridis dan menyatakan Pelawan adalah Pemilik Obyek tanah sengketa yang menjadi Obyek Sita Eksekusi dalam perkara Aquo;
  4. Bahwa dalam Perkara No.633/Pdt.G/2015, Jo. No.234/Pdt/2017/PT.Bdg, Jo. No.415 K/PDT/2018, Terlawan Penyita (PT.Bangun Tjipta Pratama ) adalah Sebagai Pihak Tergugat II;

**Halaman 11 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa dalam Perkara No.66/PDT.G/2005/PN.Bks, Jo. Nomor: 214/Pdt/2006/PT.Bdg, Jo. Nomor: 1544 K/PDT/2008, Jo. Nomor: 606 PK/Pdt/2011, Pelawan tidak pernah menjadi Pihak, sehingga Pelawan adalah sebagai Pihak Ketiga dalam Permohonan Eksekusi dan atas Penetapan Sita Eksekusi No.13/Eks.G/2015/PN.Bks;
6. Bahwa berdasarkan putusan-putusan yang telah Berkekuatan Hukum Tetap tersebut diatas terdapat 3 (tiga) Putusan yang telah Berkekuatan Hukum Tetap,yang obyek perkara dalam tiga Perkara tersebut adalah sama, dan salah satunya yaitu Putusan Perkara No.457/Pdt.G/2011/PN.Bks, telah dieksekusi (Pengosongan);
7. Bahwa antara Putusan Perkara No. No.633/Pdt.G/2015, Jo. No.234/Pdt/2017/PT.Bdg, Jo. No.415 K/PDT/2018 dengan Putusan Perkara No.66/PDT.G/2005/PN.Bks, Jo. Nomor: 214/Pdt/2006/PT.Bdg, Jo. Nomor: 1544 K/PDT/2008, Jo. Nomor: 606 PK/Pdt/2011,adalah 2 (dua) Putusan yang Telah Berkekuatan Hukum tetap yang saling Bertentangan;
8. Bahwa yang menguasai Obyek yang disita adalah banyak Pihak-Pihak Lain dengan cara mendirikan Bangunan permanen dan Bangunan Semi Permanen dengan mengatakan sebagai Pemilik atas sebagian tanah yang disita (Obyek Perkara) dengan alas Hak yang lain pula dan Pihak yang menguasai tersebut adalah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi yang telah Berkekuatan Hukum yang Tetap pula;
9. Bahwa demikian Juga diatas tanah yang telah disita (Obyek dalam perkara aquo) yaitu seluas lebih kurang 5.200 M2 (lima ribu dua ratus meter persegi) masih dalam perkara di Pengadilan Negeri Bekasi ini, dengan register perkara No.152/Pdt.G/2017/PN.Bks;
10. Bahwa adapun Pihak-Pihak dalam Perkara No.152/Pdt.G/2017/PN.Bks, adalah sebagai berikut;

Antara

PARA AHLI WARIS MAMAT BIN TEMAN

Melawan

1. Eddy Wahyudi,sebagai Tergugat I;
2. Muhammad Umar Masjkuri, sebagai Tergugat II;
3. Para Ahli Waris SEBIH BIN KEMON, sebagai Tergugat III;
4. PT.BANGUN TJIPTA PRATAMA,sebagai Tergugat IV;
5. Menteri Pekerjaan Umum, sebagai Tergugat V;

**Halaman 12 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



6. Kepala Kantor BPN Kota Bekasi, sebagai Tergugat VI;
7. Kepala Kelurahan Bojong Menteng, sebagai Tergugat VII;
8. Walikota Bekasi, sebagai Tergugat VIII;
9. Kepala Dinas Pendapatan Kota Bekasi, sebagai Tergugat IX;

Dengan demikian diatas Tanah yang disita masih ada perkara lain, yang notabene pada perkara tersebut Terlawan Penyita selaku Pemohon Eksekusi turut sebagai Pihak Tergugat IV dan Pelawan juga Turut Sebagai Pihak, sebagai Tergugat III;

11. Bahwa berdasarkan poin-poin tersebut diatas maka Permohonan Eksekusi tidak dapat dilaksanakan karena noneksekutabel, sehingga Penetapan Sita dan Berita Acara Sita yang telah dilaksanakan haruslah dibatalkan;

#### **Pokok Perkara Gugatan Perlawanan**

Bahwa adapun Pokok Perkara Gugatan Perlawanan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Pelawan adalah Pemilik tanah yang disita eksekusi atas permohonan Terlawan Penyita karena Pelawan adalah ahli waris dari alm SEBIH BIN KEMON dan alh HALIMAH yang mempunyai sebidang tanah hak milik adat dengan Girik C No.215 Persil 10, seluas kurang lebih 26.789 m2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus delapan puluh Sembilan meter persegi) yang terletak di Rt.03/ Rw.02 Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi dahulu terletak di Kelurahan Jatirasa Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi;
2. Bahwa Pelawan adalah ahli waris alm SEBIH BIN KEMON dan almh HALIMAH sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Bekasi No.265/Pdt.P/1994/PN.BKS tanggal 21 November 1994, bahwa alm SEBIH BIN KEMON dan almh HALIMAH meninggalkan sebidang tanah milik adat Girik C No.215 Persil 10, Luasnya kurang lebih 26.789 m2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus delapan puluh Sembilan meter persegi) yang sekarang ini terletak di Rt.03/ Rw.02 Kelurahan Bojong Menteng, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah utara : Kali Bekasi;
  - Sebelah Timur : Tanah Pemakaman;
  - Sebelah Selatan : Tanah milik Samid/kodok;
  - Sebelah Barat : Kali Bekasi;
3. Bahwa sebahagian dari tanah milik adat Girik C No.215 Persil 10, seluas kurang lebih 18.400 M2 (delapan belas ribu empat ratus meter persegi) di klaim oleh Terlawan Penyita menjadi miliknya yaitu dengan cara





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan Permohonan hak Kepada Badan Pertanahan Kota Bekasi, tanpa adanya peralihan Hak dari Pelawan;

4. Bahwa atas Permohonan Hak yang diajukan oleh Terlawan kepada Badan Pertanahan Kota Bekasi, lalu menerbitkan SHGB Nomor:7/Bojong Menteng dengan gambar situasi: No.15.390/1991 tanggal 3 Pebruari 1993 yang terletak dahulu di Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, yang sekarang ini terletak di Rt.03/ Rw.02 Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawalumbu Kota Bekasi;
5. Bahwa Tanah milik Pelawan dahulu berada di Kelurahan Jatirasa, kecamatan Jatiasih, akan tetapi karena ada perubahan sungai karena perubahan secara alami, maka tanah tersebut masuk ke wilayah kelurahan Rawalumbu, kemudian karena pemekaran wilayah maka masuk menjadi wilayah kelurahan Bojong Menteng, kecamatan Rawalumbu, Kota bekasi;
6. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Walikota Bekasi Nomor : 138/kep.326/Bipem/VII/2010 tanggal 12 Juni 2010 tentang Penetapan Batas Wilayah antara Kelurahan Bojong Menteng Kecamatan Rawa Lumbu dengan kelurahan Jatirasa Kecamatan Jatiasih yang isi surat tersebut intinya adalah bahwa batas wilayah kelurahan Bojong Menteng kecamatan Rawa lumbu dengan kelurahan Jatirasa Kecamatan Jatiasih adalah sungai yang ada sekarang ;
7. Bahwa kemudian berdasarkan Surat keputusan Walikota Bekasi tersebut diatas sehingga kemudian kelurahan Jatirasa menyerahkan wilayah tersebut kepada kelurahan Bojong Menteng untuk segala bentuk pelayanan administrasi Pertanahan ;
8. Bahwa disisi lain Terlawan Penyita/ Tergugat I dalam Perkara No.633/Pdt.G/2015/PN.Bks dengan Departemen Pekerjaan Umum melakukan perjanjian Tukar Bangun (ruislag) pada tanggal 3 Agustus 1991 dengan nomor: 01/PKK/SJ/1991 – 523/BTP/DIR/VIII/91, yang didasarkan pada Surat Menteri Pekerjaan Umum kepada Menteri Keuangan RI dengan Nomor Surat : TN.0603.Mn/12 tanggal 3 Januari 1991 perihal : Permohonan Persetujuan Tukar Bangun ( Ruislag ) Tanah Departemen Pekerjaan Umum yang terletak di kelurahan Rawalumbu, dan Kelurahan Sepanjang Jaya ;
9. Bahwa tanah yang di Ruislag tersebut diperoleh karena pembebasan tanah masyarakat pada tahun 1959 yaitu dalam ganti rugi genangan air ;
10. Bahwa kemudian Perusahaan Umum Otorita Jatiluhur melakukan pengukuran ulang terhadap tanah milik Departemen Pekerjaan Umum yang dilakukan

**Halaman 14 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ruislag tersebut, dan berdasarkan hasil pengukuran yang dilakukan oleh Lurah Bojong Menteng, Lurah Jatirasa dan Divisi Pengairan Barat serta warga yang berbatasan dengan tanah dimaksud diperoleh hasil pengukuran bahwa tanah milik adat girik C No.215 Persil 10 luas 26.789 M2 tidak termasuk tanah yang dilakukan ruislag ;

11. Bahwa alm SEBIH BIN KEMON dan almh HALIMAH mempunyai sebidang tanah darat seluas kurang lebih 2.678 ha dan adapun riwayat tanah tersebut adalah sebagai berikut:

- Sesuai rincian tahun 1948, tanah tersebut asal Desa Jatiasih dengan girik C No.215 Persil 10, Kampung Pondok Benda Blok Pasar Rebo;
- Tahun 1960, karena adanya bendungan Kali Bekasi mengalami perubahan Kali Bekasi, sehingga tanah tersebut masuk Desa Rawa Lumbu;
- Tahun 1983, Desa Jati Asih dimekarkan sehingga administrasi tanah tersebut masuk wilayah Desa Jatirasa;
- Demikian pula Desa Rawa Lumbu tahun 1981, statusnya diubah menjadi Kelurahan Rawa Lumbu dan Kelurahan Bojong Menteng, Sehingga lokasi tanah tersebut masuk wilayah Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawa lumbu dahulu Kecamatan Bekasi Timur;

12. Bahwa Sebih Bin Kemon adalah pemilik tanah aquo sebagai mana diterangkan dan dinyatakan dalam Surat Keterangan Tanah No.186/Reg.22/VII/1992 tanggal 5 Agustus 1992 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Dati II Bekasi, Kecamatan Jatiasih, Desa Jatiasih, diterangkan bahwa Girik a.n SEBIH BIN KEMON No. 215 Persil 10 luas 26.789 m2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus delapan puluh Sembilan meter persegi), menurut Buku C Desa Jatiasih sejak tahun 1948 yang didasarkan pada rincian, tertulis dan teregister a.n SEBIH BIN KEMON;

13. Bahwa Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bekasi, melalui Sekwilda, mengeluarkan Surat Sekwilda Bo.693/4366/PAN.UN perihal keterangan Girik C No.215 Persil 10 luas 26.789 M2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus delapan puluh Sembilan meter persegi) a.n SEBIH BIN KEMON yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Bekasi untuk memberikan keterangan Girik C No.215 Persil 10 luas 26.789 M2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus delapan puluh Sembilan meter persegi) a.n SEBIH BIN KEMON terletak di Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur, semula tanah dimaksud terletak di Desa Jatirasa,

**Halaman 15 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kecamatan Jatiasih dan kemudian Kepala Inspeksi IPEDA Bekasi telah memberikan penjelasan tentang tanah aquo sebagai berikut terdaftar Buku C No.215 Persil 10 Kelas D I luas 2.687 ha (luas asal) sejak tahun 1948;
14. Bahwa sebagai pemilik atas tanah aquo, a.n SEBIH BIN KEMON selalu membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut. PBB tahun 1994, luas tanah 26.789 M2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus delapan puluh Sembilan meter persegi) terletak Bojong Menteng Rt.03/Rw 02. Sesuai Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Tahun 1994 No. SPPT.00010-215/94 ;
  15. Bahwa anehnya PT.Bangun Tjipta Pratama mengklaim atau mengatakan kalau sebagian dari Tanah Adat Girik C No.215 Persil 10 seluas 26.789 M2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus delapan puluh Sembilan meter persegi) adalah miliknya seluas 18.400 M2 (delapan belas ribu tujuh ratus meter persegi) dengan alas Hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7/Bojong Menteng yang hanya didasarkan pada alasan dari hasil Tukar Bangun (Ruislag) antara Departemen Pekerjaan Umum dengan PT Bangun Tjipta Pratama;
  16. Bahwa adalah fakta Surat Keterangan Kepala Inspeksi IPEDA Bekasi tanggal 8 Agustus 1986, yang menerangkan Terdaftar di Buku C lama, Desa Jatiasih A/n SEBIH BIN KEMON, Girik C Nomor 215 persil 10 Kelas D.I Luas 2.678 Ha;
  17. Bahwa adalah fakta Surat perum otorita jatiluhur Divisi Pengairan Barat No.701/Air/031/JTB.II/1992 tanggal 11 Februari 1992 kepada Lurah Bojong Menteng dan Kades Jatirasa, Perihal Pengukuran Ulang untuk mengetahui kebenaran batas-batas tanah milik Arga Bin Tabeng (Selaku Ahli waris SEBIH BIN KEMON);
  18. Bahwa adalah fakta Surat Perum Otorita Jatiluhur Divisi Pengairan Barat No.701/Air/063/SITB/1992 tanggal 10 Maret 1992, Perihal : Hasil Pengukuran Tanah Untuk Pengairan, yang menerangkan bahwa Tanah Milik SEBIH BIN KEMON /ARGA BIN TABENG adalah tanah yang tidak termasuk milik Departemen Pekerjaan Umum/ Dirjend Pengairan;
  19. Bahwa adalah fakta Surat Keterangan Tanah (SKT) No. 186/Reg.22/VIII/1992 dari Pemerintah kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi, Kecamatan Jatiasih, Desa Jatiasih, tertanggal 5 Agustus 1992 yang menerangkan bahwa menurut buku C Desa Jatiasih sejak tahun 1948 dirincikan masih atas nama SEBIH BIN KEMON;

**Halaman 16 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa adalah fakta Surat Sekertariat Wilayah Daerah PEMKAB Daerah Tingkat II Bekasi No.005/292/Pem.Umum tanggal 6 November 1992, Perihal Undangan kepada Kepala Kantor Pelayanan PBB, Kepala divisi Pengairan Barat, Camat Bekasi Timur, Camat Jatiasih, Lurah Bojong Menteng, Lurah Jatiasih, Lurah Jatirasa, Lurah Bojong Menteng yang terkena Kali Bekasi;
21. Bahwa adalah fakta Surat Sekwilda PEMKAB Daerah Tingkat II Bekasi No.593/4366/Pem.Umum Perihal Keterangan Girik C No.215 Persil 10 Luas 26.789 M2 atas nama SEBIH BIN KEMON, catatan mohon keterangan C Lama No.215 Persil 10 luas 26.789 M2 atas nama SEBIH BIN KEMON, desa Jatiasih sebelum dimekarkan dengan Jatirasa (hasil rincian tahun 1948 atas nama SEBIH BIN KEMON);
22. Bahwa adalah fakta Surat Pernyataan PERUM Otorita Jatiluhur No.01/Air/719/1993 tanggal 15 Juli 1993, menerangkan bahwa dalam Pembebasan Tanah Tahun 1959 Tidak Termasuk Dalam Ganti Rugi Genangan, Sehingga ditegaskan bahwa tanah milik atas nama SEBIH BIN KEMON adalah diluar tanah pengairan sesuai dengan aset yang ada;
23. Bahwa adalah fakta Bukti Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Kel. Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur, Atas nama wajib pajak SEBIH BIN KEMON;
24. Bahwa adalah fakta Surat PENETAPAN dari PN Bekasi No.265/Pdt.P/1994/PN.Bks yang menetapkan antara lain, bahwa Armah Binti Sebih dan Barok Binti Sebih secara bersama sama sebagai ahli waris dari Alm SEBIH BINTI KEMON dan almh Halimah;
25. Bahwa adalah fakta Surat Keterangan Kepala Desa Jatirasa tanggal 10 Desember 1996 yang ditandatangani oleh Kepala Desa Jatirasa Martan E., yang menerangkan bahwa Tanah Mllik Adat Girik C. No.215 atas nama SEBIH BIN KEMON telah terdaftar sebelum tanggal 24 September 1960;
26. Bahwa adalah fakta Surat Keterangan Kronologis Penjelasan Status Tanah yang berada di udik bending Bekasi Kelurahan Bojong Menteng tanggal 1 September 2003 oleh PERUM JASA TIRTA II yang menjelaskan sebagai berikut:
  - Tahun 1992 Perum Otorita Jatiluhur memberikan penjelasan tentang status tanah SEBIH BIN KEMON;
  - Tanah SEBIH BIN KEMON tersebut berdampingan dengan tanah milik departemen pekerjaan umum, maka Divisi Pengairan Barat mengundang

**Halaman 17 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Desa Jatiasih, Kepala Desa Jatirasa, Lurah Bojong Menteng, dan sdr, Arga Bin TABENG (ahli waris alm. SEBIH BIN KEMON);

- Dari hasil pengukuran yang dilakukan Divisi Pengairan Barat dinyatakan bahwa tanah yang dimaksud Arga Bin Tabeng (ahli waris SEBIH BIN KEMON) adalah tanah yang tidak termasuk milik Departemen Pekerjaan Umum/ Ditjen Pengairan;

27. Bahwa adalah fakta penjelasan PERUM JASA TIRTA II Divisi I tertanggal 15 Juli 2004 Tentang Batas Tanah Milik Eks. Departemen Pekerjaan Umum yang di Ruislag dengan PT. Bangun Cipta Pratama di Tanggul Kali Bekasi untuk Perumahan Kemang Pratama Bekasi adalah sebagai berikut:

- Tanah –tanah eks Departemen Pekerjaan Umum yang terdapat di beberapa tempat disebelah udik batas Ruislah (tukar bangun) di daerah tanggul sebelah kanan kali Bekasi, bahwa lahan-lahan tersebut berada diperbatasan daerah Administratif Kelurahan Jatiasih dan Bojong Menteng Kotamadya Bekasi adalah merupakan lahan/bidang tanah yang tidak termasuk di Ruislag (tukar bangunan);
- Adapun batas akhir tanah milik Departemen Pekerjaan Umum yang telah di Ruislagh dengan PT. Bangun Tjipta Pratama untuk keperluan Perumahan Kemang Pratama adalah berseberangan dengan kompleks Perumahan Kemang IFI GRANDI, Perusahaan Umum Jasa Tirta II;

28. Bahwa adalah Fakta surat rekomendasi DRPD Kota Bekasi Nomor : 170/2273/ setwan tertanggal 19 Desember 2007, yang ditujukan kepada Walikota Bekasi, Tentang rekomendasi pengukuran ulung atas tanah girik C No.215 Persil 10 ;

29. Bahwa adalah Fakta surat undangan Pemerintah Kota Bekasi Nomor: 005/2711Tnh/XII/2009 tertanggal 11 Desember 2009, kepada Arga Bin Tabeng, mengenai rapat lanjutan pembahasan lokasi status tanah;

30. Bahwa adalah Fakta surat keputusan Walikota Bekasi Nomor : 138.4/Kep.326-Bipem/VII/2010 tentang penetapan batas wilayah antara kelurahan Bojong Menteng Kecamatan Rawa Lumbu dengan Kelurahan Jatirasa Kecamatan Jatiasih Kota Bekasi;

31. Bahwa adalah Fakta Perusahaan Umum Otorita Jatiluhur dalam Surat Pernyataan Nomor 01/AIR/719/1993 tanggal 25 Juli 1993 telah menyatakan Tanah girik C No.215 Persil 10 Kelas D I luas 26.789 M2 ( dua puluh enam ribu tujuh ratus delapan puluh Sembilan meter persegi ) dalam pembebasan tanah tahun 1959 tidak termasuk dalam ganti rugi genangan untuk ditegaskan

**Halaman 18 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**

#### 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 teruat 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 tanah milik atas nama SEBIH BIN KEMON DILUAR TANAH PENGAIRAN, sesuai dengan asset kami yang ada. Oleh karena itu jelaslah bahwa tanah atas nama SEBIH Bin KEMON tidak termasuk Tanah yang di Ruislag oleh Departemen Pekerjaan Umum dengan PT.Bangun Tjpta Pratama;

32. Bahwa Pemerintah Kota Bekasi, Kecamatan Jatiasih, Kelurahan Jatiasih dalam surat No.590/21/Klir tanggal 21 Agustus 2003 perihal risalah tanah girik C No.215 Persil 10 yang ditujukan kepada kepala Dinas Pertanahan di Bekasi telah menyampaikan Risalah Tanah girik C No.215 Persil 10 yang intinya sebagai berikut:

- Bahwa ahli waris SEBIH BIN KEMON sebagai pemilik tanah yang terdaftar pada Buku C No.215 Persil 10 sejak tahun 1948 yang luasnya 2.678 ha BELUM MENDAPAT GANTI RUGI ATAU PEMBEBASAN LAHAN DARI PIHAK PENGAIRAN;
- Bahwa tanah SEBIH BIN KEMON adalah tanah yang TIDAK TERMASUK MILIK DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM/PENGAIRAN;

33. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas dapat diperoleh kalau SHGB Nomor :7/Bojong Menteng adalah cacat yuridis atau cacat hukum karena diperbuat dengan ketidak hati-hatian dan tidak cermat, sebagaiAlmana Prinsip Duty of care dan Duty of diligence,sebagaiAlmana salah satu poin dalam amar putusan Perkara No.633/Pdt.G/2015/PN.Bks ;

34. Bahwa oleh karena Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga (derden verzet) ini diajukan dengan alas Hak Milik dengan didukung dengan bukti-bukti yang sah dan berkekuatan hukum yang tidak dapat dibantah lagi kebenarannya oleh Terlawan Penyita, **maka Pelawan selain mohon dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar ( allgoed opposant)**, Pelawan juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan amar dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Para Terlawan melakukan upaya hukum banding atau Kasasi (uitvoebaar bijvoorraad ;

Maka Berdasarkan segala hal-hal yang diuraikan diatas,mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Menyatakan Perlawanan Pelawan sebagai Pihak ketiga adalah tepat dan beralasan;

**Halaman 19 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar ( allgoed opposant);
3. Menyatakan Pelawan adalah Ahli Waris yang Sah dari Alm. Sebih Bin Kemon;
4. Memerintahkan untuk mengangkat kembali Sita Eksekusi Nomor: 13/EKS/2015/PN.Bks,Jo.Nomor:66/Pdt.G/2005/PN.Bks,Jo.Nomor:214/Pdt/2006/PT.Bdg, Jo. Nomor: 1544 K/Pdt/2008, Jo. Nomor: 606 PK/Pdt/2011 tertanggal 7 Agustus 2018;
5. Menyatakan Permohonan Eksekusi, Pemohon Eksekusi tidak dapat dilaksanakan karena Non Eksekutabel;;
6. Menyatakan Pelawan adalah Pemilik yang sah atas sebidang Tanah sebagAlmana tersebut dalam Girik C Nomor 215 Persil 10 seluas 26.789 M2 yang dahulu terletak di Desa Jati – Asih - Jatirasa, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Anak Kali Bekasi/Tanah Pecahannya;
  - Sebelah Timur : Tanah Pemakaman dan Milik Endi;
  - Sebelah Selatan : Milik Samid/Kodok;
  - Sebelah Barat : Anak Kali Bekasi/Pecahannya;

Dan oleh karena perubahan Arus Kali Bekasi, sekarang menjadi terletak di RT.03/RW.02, Kelurahan Bojong Menteng,Kecamatan Rawa Lumbu, Kota Bekasi, atas nama Sebih Bin Kemon, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kali Bekasi(Tanah Pecahan terbawa arus kali);
  - Sebelah Timur : Tanah Pemakaman dan Tanah Milik Endi;
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik Samid/Kodok;
  - Sebelah Barat : Kali Bekasi (Tanah Pecahannya terbawa arus kali);
7. Menyatakan Penerbitan Sertifikat SHGB No.7/Bojong Menteng,Gambar situasi,No.15390/1991 tanggal 3 Februari adalah Cacat hukum (cacat Yuridis);
  8. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada timbul upaya hukum Banding atau Kasasi (uitvoebaar bijvoorraad);
  9. Menghukum para Terlawan untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini ;

## SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain Mohon Putusan yang seadil-adilnya ( ex aequo et bono ).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pelawan, Terlawan Penyita, Terlawan Tersita I, Terlawan Tersita II masing-masing menghadap kuasanya tersebut, untuk Terlawan Tersita I tidak datang menghadap

**Halaman 20 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang telah dipanggil secara patut dan sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagai Almana diatur dalam Perma RI Nomor 01 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk REHMALEM BR SRI SENANINGSIH, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bekasi sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 12 Maret 2019 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pelawan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut Terlawan Penyita memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

## **PENEGASAN.**

Bahwa sebelum Terlawan menjawab perlawanan Pelawan secara rinci, terlebih dahulu Terlawan menyampaikan penegasan berkaitan dengan fakta hukum yang benar.

1. Bahwa dasar hukum perlawanan Pelawan adalah Penetapan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 265/Pdt.P/1994/PN.Bks. tanggal 21 November 1994 **dan** putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 633/Pdt.G/2015/PN.Bks., tanggal 31 Januari 2017 juncto Nomor 234/Pdt/2017/PT.Bdg. tanggal 3 Agustus 2017 juncto Nomor 415 K/Pdt/2018 tanggal 24 April 2018, bahwa terhadap putusan a quo Terlawan telah megajukan upaya hukum Peninjauan Kembali kepada Mahkamah Agung RI. disebabkan terdapat adanya kekhilafan yang nyata yang dilakukan oleh Judex Juris maupun Judex Facti. Permohonan Peninjauan Kembali a quo saat ini dalam proses pemeriksaan.
2. Bahwa selain dasar hukum sebagai Almana tersebut di atas, Pelawan juga mendasari perlawanannya berdasarkan Girik C No. 215 Persil 10 atas nama Sebih Bin Kemon yang terdaftar di Kelurahan Jati Rasa Jati Asih, Bekasi. Bahwa terhadap dasar perlawanan Pelawan tersebut, sesungguhnya secara hukum telah diperdebatkan dalam perkara awal dan telah tertuang dalam putusan Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., tanggal 4 Oktober 2005 juncto Nomor 214/PDT/2006/PT.Bdg., tanggal 18 Januari 2007 juncto Nomor 1544 K/PDT/2008 tanggal 18 Mei 2009 juncto Nomor 606 PK/PDT/2011 tanggal 10

**Halaman 21 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2012 (selanjutnya disebut "putusan Nomor: 66/Pdt.G/2005/PN.Bks.").

3. Bahwa selain perkara perlawanan a quo, **Terlawan Tersita I/ARGA BIN TABENG** dan **Terlawan Tersita II/REKSON SITORUS** sudah pernah melakukan perlawanan terhadap proses eksekusi yang dimohonkan oleh Terlawan, perlawanan tersebut telah di putus dan putusannya telah berkekuatan hukum yang tetap yaitu masing-masing :

3.1. Nomor 341/Pdt.Plw/2015/PN.Bks., tanggal 12 Juli 2016 juncto Nomor 72/PDT/2017/PT.BDG., tanggal 17 April 2017 juncto Nomor 3227 K/PDT/2017, tanggal 24 Januari 2018, yang diajukan oleh **Terlawan Tersita I/ARGA BIN TABENG sebagai Pelawan I dan Iroh Binti Barok selaku Ahli Waris Barok Binti Sebih sebagai Pelawan II.**

3.2. Nomor 347/Pdt.Plw/2015/PN.Bks. tanggal 1 Juni 2016 juncto Nomor 407/Pdt/2016/PT.BDG., tanggal 13 Oktober 2016 juncto Nomor 1385 K/Pdt/2017 tanggal 25 Agustus 2017, yang diajukan oleh **Terlawan Tersita II/REKSON SITORUS.**

## DALAM EKSEPSI:

### I. PERLAWANAN PELAWAN NEBIS IN IDEM.

4. Bahwa Perlawanan Pelawan yang diajukan kali ini telah dapat dikatakan sebagai perlawanan **NEBIS IN IDEM** sebagai mana diatur dalam Pasal 1917 KUH Perdata, Terlawan dapat memberikan alasan hukum seperti tersebut dibawah ini:

4.1. Sebelum perlawanan a quo di ajukan oleh Pelawan yang mengaku sebagai **Ahli Waris SEBIH BIN KEMON**, sebenarnya pada tahun 2015 sudah pernah diajukan perlawanan yang sama dan terhadap obyek yang sama terdaftar dalam register perkara Nomor 341/Pdt.Plw/2015/PN.Bks. diajukan oleh yang mengaku sebagai **Ahli Waris SEBIH BIN KEMON** dengan menggunakan **PENETAPAN PENGADILAN NEGERI BEKASI Nomor 265/Pdt.P/1994/PN.Bks. tanggal 21 November 1994** untuk menempatkan kedudukan hukum Para Pelawan dalam mengajukan perlawanan tersebut.

4.2. Bahwa begitu pula dalam perlawanan a quo **PENETAPAN PENGADILAN NEGERI BEKASI Nomor 265/PdtP/1994/PN.Bks. tanggal 21 November 1994** dipergunakan kembali oleh Para Pelawan sebagai dasar perlawanan Pelawan, dengan demikian Penetapan tersebut yang dipergunakan

**Halaman 22 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkali-kali dalam perkara yang berbeda sudah memenuhi unsur Nebis In Idem, karena pihak-pihak dalam penetapan tersebut seluruhnya merupakan Ahli Waris dari SEBIH BIN KEMON.

5. Perkara Nomor 341/Pdt.Plw/2015/PN.Bks. telah diputus pada tanggal 12 Juli 2016, ditingkat banding dengan Nomor 72/PDT/2017/PT.Bdg. diputus tanggal 17 APRIL 2017, dan ditingkat kasasi Nomor 3227 K/Pdt/2017 diputus tanggal 24 Januari 2018 sehingga putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas, maka perlawanan Pelawan a quo sudah dapat dikatakan sebagai perkara NEBIS IN IDEM sebagAlmana diatur dalam pasal 1917 KUH Perdata, sehingga Terlawan mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan perlawanan Pelawan a quo **NEBIS IN IDEM**.

## II. PIHAK DALAM PERLAWANAN PELAWAN TIDAK LENGKAP.

6. Bahwa secara hukum perlawanan Pelawan tidak lengkap pihak-pihak yang menjadi Terlawan atau dengan kata lain subjek hukum yang digugatnya kurang lengkap, karena dalam rangkaian proses eksekusi yang diajukan oleh Terlawan di dasarkan kepada perkara awal yang putusannya telah berkekuatan hukum tetap yaitu : **putusan Nomor 66/PdtG/2005/PN.Bks.**
7. Bahwa para pihak dalam putusan **Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks.** tersebut adalah:
  1. PT. Bangun Tjipta Pratama selaku **Penggugat** atau dalam permohonan eksekusi selaku **Pemohon Eksekusi**.
  2. Arga Bin Tabeng selaku **Tergugat I** atau dalam permohonan eksekusi selaku **Termohon Eksekusi I**
  3. Barok Binti Sebih selaku **Tergugat II** atau dalam permohonan eksekusi selaku **Termohon Eksekusi II**
  4. Rekson Sitorus selaku **Tergugat III** atau dalam permohonan eksekusi selaku **Termohon Eksekusi III**
  5. Doktor Haji Muhamad Ridhwan Indra Romeo Ahadian, SH. Selaku **Tergugat IV** atau dalam permohonan eksekusi selaku **Termohon Eksekusi IV**.
  6. Kepala Desa Jatirasa selaku **Tergugat V** atau dalam permohonan eksekusi selaku **Termohon Eksekusi V**.

*Halaman 23 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Cq. Pemerintah Kota Bekasi Cq. Walikota Bekasi selaku **Tergugat VI** atau dalam permohonan eksekusi selaku **Termohon Eksekusi VI**.
8. Menteri Keuangan RI. Cq. Dirjen Pajak Cq. Kepala Kantor Pajak Wilayah VII Jawa Barat Cq. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Bekasi selaku **Tergugat VII** atau dalam permohonan eksekusi selaku **Termohon Eksekusi VII**.
8. Bahwa dalam perkara perlawanan a quo yang menjadi Pihak Terlawan hanya terdiri dari:
  1. PT. Bangun Tjipta Pratama sebagai **Terlawan Penyita**.
  2. Arga Bin Tabeng sebagai **Terlawan Tersita I**.
  3. Rekson Sitorus sebagai **Terlawan Tersita II**.
9. Bahwa atas putusan Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks. yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, kemudian Terlawan mengajukan permohonan eksekusi dan ditindak lanjuti oleh Ketua Pengadilan Negeri Bekasi dengan mengeluarkan 2 (dua) Penetapan masing-masing:
  1. Penetapan Aanmaning Nomor No. 13/Eks.G/2015/PN.Bks. Jo No. 66/Pdt.G/2005/PN-BKS. Jo Nomor : 214/Pdt/2006/PT.BDG. Jo No. 1544 K/Pdt/2008. Jo No. 606 PK/Pdt/2011, tanggal 11 Mei 2015.
  2. Penetapan Sita Eksekusi No. 13/Eks.G/2015/PN.Bks. Jo No. 66 Pdt.G/2005/PN.Bks. Jo No. 214/Pdt/2006/PT.Bdg. Jo No. 1544 K/Pdt/2008 Jo No. 606 PK/Pdt/2011 tanggal 3 Agustus 2018.Bahwa kedua Penetapan tersebut di atas telah dilaksanakan menurut hukum dengan sempurna dan baik, sebagaiAlmana ternyata dalam ;
  3. Berita Acara Aanmaning No. 13/Eks.G/2015/PN.Bks. Jo No. 66/Pdt.G/2005/PN-BKS. Jo Nomor : 214/Pdt/2006/PT.BDG. Jo No. 1544 K/Pdt/2008. JoNo. 606 PK/Pdt/2011., masing-masing tanggal 04 Juni 2015, tanggal 25 Juni 2015 dan **tanggal 15 Juli 2015**.
  4. Berita Acara Sita Eksekusi No. 13/Eks.G/2015/PN.Bks. Jo No. 66 Pdt.G/2005/PN.Bks. Jo No. 214/Pdt/2006/PT.Bdg. Jo No. 1544 K/Pdt/2008 Jo No. 606 PK/Pdt/2011 **tanggal 7 Agustus 2018**.
10. Bahwa dengan demikian perlawanan Pelawan yang hanya mengikut sertakan Arga Bin Tabeng sebagai Terlawan Tersita I dan Rekson Sitorus sebagai

**Halaman 24 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan Tersita II dalam perkara perlawanan a quo, maka pihak-pihak dalam perlawanan Pelawan **MENJADI TIDAK LENGKAP.**

11. Bahwa format perlawanan seperti dalam perlawanan Pelawan a quo adalah merupakan format suatu gugatan baru yang tidak ada kaitannya dengan peristiwa sebelumnya, namun yang dilakukan Pelawan sekarang ini adalah perkara perlawanan terhadap Sita Ekseusi berdasarkan putusan pengadilan yaitu Putusan No. 66/Pdt.G/2005/PN.Bks. dimana para pihaknya sebagai Almana tersebut di atas.
12. Bahwa dengan tidak lengkapnya pihak-pihak dalam perlawanan Pelawan, maka perlawanan Pelawan secara hukum harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

### III. PERLAWANAN PELAWAN KABUR DAN TIDAK JELAS.

13. Bahwa sebagai Almana yang telah Termohon sampaikan di bagian atas mengenai perlawanan Pelawan tidak lengkap para pihaknya, di bagian ini Terlawan berpendapat perlawanan Pelawan kabur dan tidak jelas karena :

13.1. Dalam perkara perlawanan a quo Pelawan menyatakan dirinya sebagai Ahli Waris dari Sebih Bin Kemon dan Halimah, dan Ahli Waris ini yang mengajukan gugatan register perkara No. 633/Pdt.G/2015/PN. Bks., tanggal 31 Januari 2017 Jo No. 234/Pdt/2017/PT.Bdg. tanggal 3 Agustus 2017 Jo No. 415 K/Pdt/2018 tanggal 24 April 2018 (masih dalam proses pemeriksaan di tingkat Peninjauan Kembali).

13.2. Dalam perkara perlawanan terdahulu Nomor 341/Pdt.Plw/2015/PN.Bks., tanggal 12 Juli 2016 juncto Nomor 72/PDT/2017/PT.BDG., tanggal 17 April 2017 juncto Nomor 3227 K/PDT/2017, tanggal 24 Januari 2018 diajukan oleh ARGA BIN TABENG sebagai Pelawan I dan IROH BINTI BAROK selaku Ahli Waris BAROK BINTI SEBIH sebagai Pelawan II. **kedua-duanya juga mengaku sebagai Ahli Waris dari SEBIH BIN KEMON.**

13.3. Kemudian dalam perkara perlawanan a quo Iroh Binti Barok selaku Ahli Waris dari Barok Binti Sebih adalah juga selaku Ahli Waris dari SEBIH BIN KEMON tidak diikutkan sebagai pihak, padahal diketahui Almarhum Barok Binti Sebih (Ahli Waris Sebih Bin Kemon) sebagai pihak dalam perkara Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks. dan juga sebagai pihak tereksekusi.

**Halaman 25 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



13.4. Jadi dari susunan Ahli Waris SEBIH BIN KEMON sebagai Almana tersebut di atas dihubungkan dengan kedudukan Pelawan dalam perlawanan a quo menjadi perlawanan yang kabur dan tidak jelas, karena :

13.4.1. Pelawan mendalilkan sebagai pemilik Objek perkara Girik C No. 215 Persil 10.

13.4.2. Arga Bin Tabeng dan Alm. Barok Binti Sebih yang diganti kedudukannya oleh Iroh Binti Barok juga menyatakan sebagai pemilik Girik C No. 215 Persil 10.

Jadi kepemilikan Girik C No. 215 Persil 10 oleh Para Ahli Waris Sebih Bin Kemon menjadi tidak jelas, karena semua Ahli Waris baik itu Ahli Waris langsung maupun Ahli Waris Pengganti ikut berperkara yang berbeda-beda dan mengaku sebagai pemilik Girik C No. 215 Persil 10.

14. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah disampaikan Terlawan di atas, maka sudah dapat dikatakan perlawanan Pelawan kabur dan tidak jelas, karena Para Ahli Waris Sebih Bin Kemon masing-masing menyatakan pemilik tanah Girik C No. 215 Persil 10.

Lagi pula sebelum perkara perlawanan a quo diperiksa sudah pernah ada perkara perlawanan oleh Ahli Waris Sebih Bin Kemon tercatat dalam register Nomor 341/Pdt.Plw/2015/PN.Bks., tanggal 12 Juli 2016 juncto Nomor 72/PDT/2017/PT.BDG., tanggal 17 April 2017 juncto Nomor 3227 K/PDT/2017, tanggal 24 Januari 2018.

Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai Almana tersebut di atas, maka perlawanan Pelawan secara hukum harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

15. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan oleh Terlawan dalam eksepsi di atas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini.

16. Bahwa Terlawan melalui jawaban ini menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil Pelawan dalam perlawanannya kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan.

#### **I. TENTANG KEDUDUKAN PELAWAN PIHAK KETIGA.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa Terlawan menolak dalil Pelawan butir 1 dan 2 perlawanannya yang menyatakan Pelawan tidak mengetahui adanya perkara Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., karena memang Terlawan tidak mempunyai kewajiban hukum untuk memberitahukan kepada Pelawan tentang adanya perkara ataupun eksekusi yang akan dilakukan, Terlawan hanya mempunyai kewajiban hukum untuk mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri Bekasi dengan menyebutkan pihak-pihak dalam putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.
18. Bahwa Terlawan dapat membenarkan dalil Pelawan dalam perlawanannya butir 3, 4 dan 5, karena memang demikian adanya.
19. Bahwa terhadap dalil Pelawan butir 6 perlawanannya Terlawan tidak dalam kapasitas untuk memberikan jawaban.
20. Bahwa Terlawan menolak dalil Pelawan dalam perlawanannya butir 7 yang pada intinya menyatakan sebagai pemilik tanah adat Girik Letter C Nomor 215 Persil 10 atas nama Sebih Bin Kemon seluas 26.786 M2 yang telah disita oleh Terlawan, Patut untuk diketahui Terlawan memohon sita eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi atas pelaksanaan putusan Nomor ee/Pdt.G^OOS/PN.Bks., dimana dalam putusan tersebut luas tanah yang dimohonkan sita eksekusi hanya seluas 18.400 m2.
21. Bahwa atas tanah seluas 18.400 M2 yang dimohonkan sita eksekusi oleh Terlawan, maka kemudian Ketua Pengadilan Negeri Bekasi mengeluarkan Penetapan sebagAlmana ternyata dalam Penetapan Sita Eksekusi No. 13/Eks.G/2015/PN.Bks. Jo No. 66 Pdt.G/2005/PN.Bks. Jo No. 214/Pdt/2006/PT.Bdg. Jo No. 1544 K/Pdt/2008 Jo No. 606 PK/Pdt/2011 tanggal 3 Agustus 2018.
22. Bahwa atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Bekasi, Panitera Pengadilan Negeri Bekasi yang diwakili oleh Juru Sita melaksanakan Sita Eksekusi di lapangan sebagAlmana ternyata dalam Berita Acara Sita Eksekusi No. 13/Eks.G/2015/PN.Bks. Jo No. 66 Pdt.G/2005/PN.Bks. Jo No. 214/Pdt/2006/PT.Bdg. Jo No. 1544 K/Pdt/2008 Jo No. 606 PK/Pdt/2011 tanggal 7 Agustus 2018.
23. Bahwa Terlawan tidak dapat memberikan tanggapan terhadap dalil Pelawan butir 8, 9 dan 10 terkecuali menyatakan Terlawan telah melakukan upaya hukum luar biasa yaitu mengajukan permohonan Peninjauan Kembali kepada

**Halaman 27 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung RL (saat ini dalam proses Pemeriksaan) atas adanya bukti baru yang ditemukan dan adanya kekhilafan hakim yang nyata.

24. Bahwa berkaitan dengan kalimat "tanah Pelawan tidak termasuk dalam tanah yang dibebaskan dalam ganti ruai aenanaan sehingga bukan tanah milik Deoartemen Pekerjaan Umum/Pengairan yang turut di tukar bangun (ruislag)"

Terlawan dapat mengatakan bahwa dalam setiap dalil Pelawan dalam perlawanannya maupun dalam perkara perkara lainnya kalimat seperti di atas selalu ada. Dalam pertimbangan putusan No. 66/Pdt.G/2005/PN.Bks. sebenarnya sudah dipertimbangkan, namun tidak digubris oleh Majelis perkara No. 633/Pdt.G/2015/PN.Bks., sebagaiAlmana Terlawan kutip dibawah ini, **terdapat pada pada halaman 77 paragraf 1 dan 2 serta halaman 78 paragraf 2 dan 3. yaitu :**

" Menimbang, bahwa dari bukti-bukti Penggugat dan bukti-bukti bantahan Para Tergugat terurai di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah sengketa yaitu SHGB No. 7/Bojong Menteng terletak di Desa Bojong Menteng sedangkan tanah girik C.215 Persil 10 luas 26J89 M2 atas nama SEBIH BIN KEMON tercatat dan berada di Desa Jatiasih, sehingga jelas tanah tersebut tidak termasuk tanah Pengairan yang kemudian menjadi SHGB No. 7/Bojong Menteng dan tercatat atas nama Penggugat dan dengan demikian ternyata bahwa tanah C.215 persil 10 benar milik Tergugat I dan Tergugat II namun terletak di Desa Jatirasa. sedangkan tanah SHGB NO. 7/Bojong Menteng terletak di Desa Bojong Menteng".

" Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan terurai di atas maka terbukti bahwa tanah SHGB No. 7/Bojong Menteng adalah milik Penggugat dst".

" Menimbang, bahwa berdasarkan bukti (P-10) = {T.I.11.-17) = (T.III-2) tersebut di atas bahwa jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat III atas tanah adat C.215 Persil 10 seluas 18.700 M2 atas nama ARMAH Binti SEBIH adalah terletak di Desa Jatirasa sedangkan SHGB No. 7/Bojong Menteng seluas 18.400 M2 atas nama Penggugat adalah terletak di Desa Bojong Menteng, namun berdasarkan gugatan Penggugat dan dibenarkan oleh Kuasa Tergugat I dan Tergugat II serta Kuasa Tergugat III dalam jawabannya bahwa tanah yang dimaksud dalam bukti (P-10) = (T.I.11.-17) = (T.III-2) yakni Akte Jual Beli Nomor : 315/AD/2/Jatiasih/1994, tanggal 11 Mei 1994 adalah juga tanah SHGB No. 7/Bojong Menteng".

**Halaman 28 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**





" Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti bahwa tanah SHGB No. 7/Bojong Menteng adalah sah milik Penggugat maka Akte Jual Beli No. 315/AD/2/Jatiasih/1994, tanggal 11 Mei 1994 atas sebagian tanah C.215 Persil 10 seluas 18.700 M2 atas nama ARMAH Binti SEBIH ternyata adalah juga tanah SHGB No. 7/Bojong Menteng maka jual beli tersebut adalah tidak sah dan harus dibatalkan oleh karena Tanah Adat C.215 Persil 10 atas nama ARMAH Binti SEBIH terletak dan terdaftar di desa Jatirasa sedangkan tanah SHGB No. 7/Bojong Menteng terletak dan terdaftar di desa Bojong Menteng".

25. Bahwa Terlawan menolak dengan tegas dalil Pelawan dalam perlawanannya butir 11 yang pada intinya menyatakan dasar kepemilikan Terlawan untuk memohon Sita Eksekusi telah dinyatakan cacat hukum, pendapat Pelawan tersebut tidak benar karena permohonan Sita Eksekusi tersebut didasarkan kepada Putusan Nomor 66 Pdt.G/2005/PN.Bks. yang telah berkekuatan hukum tetap, jadi bukan didasarkan kepada SHGB No. 7/Bojong Menteng. **lagi pula kepemilikan atas obyek eksekusi sudah diberikan status hukum sejak tahun 2012 sebelum masa berlakunya SHGB No. 7/Bojong Menteng berakhir.**

## **II. TENTANG KEDUDUKAN HUKUM TERLAWAN PENYITA.**

26. Bahwa terhadap dalil Pelawan dalam perlawanannya pada bagian ini Terlawan tidak sependapat, karena permohonan Sita Eksekusi yang dilakukan oleh Terlawan lagi-lagi bukan didasarkan pada SHGB No. 7/Bojong Menteng, tetapi didasarkan pada putusan Nomor 66 Pdt.G/2005/PN.Bks. yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam putusan tersebut terlihat secara kasat mata bahwa SHGB No. 7/Bojong Menteng telah dinyatakan sah menurut hukum, apapun bentuknya Terlawan mendasari permohonannya pada putusan Nomor 66 Pdt.G/2005/PN.Bks.
27. Bahwa mengenai Departemen Pekerjaan Umum dan Badan Pertanahan Nasional kota Bekasi tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara Nomor 66 Pdt.G/2005/PN. 3ks. telah dipertimbangkan dalam putusan Nomor 66 Pdt.G/2005/PN. 3ks. dan tidak pada tempatnya untuk diperdebatkan dalam perkara a quo. Adapun berkaitan dengan tidak dilakukan pemeriksaan setempat pun bukan lagi persoalan yang patut diperdebatkan sebab putusan Nomor 66 Pdt.G/2005/PN.Bks. sudah berkekuatan hukum tetap dan wajib dilaksanakan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Bahwa terhadap obyek yang disita eksekusi menurut Pelawan adalah sama dengan tanah miliknya sama sekali tidak benar, karena tanah yang di sita eksekusi milik Pelawan seluas 26.786 M2 sedangkan tanah yang di sita eksekusi milik Terlawan hanya seluas 18.400 M2.

## III. TENTANG DUDUK PERKARA

29. Bahwa memang benar dalil Pelawan dalam perlawanannya pada bagian ini butir 1 dan 2 dan menolak dalil Pelawan pada butir 4, karena obyek Sita Eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Bekasi mengacu pada putusan Nomor 66 Pdt.G/2005/PN.Bks. yang telah berkekuatan hukum tetap, jadi bukan tanah adat Girik C No. 215 Persil 10, sebab Girik C No. 215 Persil 10 tidak berada di wilayah Kelurahan Bojong Menteng tetapi berada di wilayah Jatirasa, Jati Asih sebagaimana disebutkan dalam putusan Nomor 66 Pdt.G/2005/PN.Bks.

30. Bahwa terhadap dalil Pelawan dalam perlawanannya butir 5 pada bagian ini sama sekali tidak benar, karena terlihat Pelawan sengaja menyembunyikan fakta hukum bahwa selain perkara yang telah disebutkan Pelawan, sebenarnya ada 2 (dua) perkara perlawanan berkaitan dengan obyek perkara tersebut masing-masing :

30.1. **Perkara perlawanan yang diajukan oleh Arga Bin Tabeng (Terlawan Tersita I)** dan Iroh Binti Barok (tidak sebagai pihak dalam perlawanan a quo) **kedua-duanya AHLI WARIS SEBIH BIN KEMON** yaitu perkara Nomor 341/Pdt.Plw/2015/PN.Bks., tanggal 12 Juli 2016 juncto Nomor 72/PDT/2017/PT.BDG., tanggal 17 April 2017 juncto Nomor 3227 K/PDT/2017, tanggal 24 Januari 2018 **(telah berkekuatan hukum tetap).**

30.2. **Perkara perlawanan yang diajukan oleh Rekson Sitorus (Terlawan Tersita II)** yaitu perkara Nomor 347/Pdt.Plw/2015/PN.Bks. tanggal 1 Juni 2016 juncto Nomor 407/Pdt/2016/PT.BDG., tanggal 13 Oktober 2016 juncto Nomo 1385 K/Pdt/2017 tanggal 25 Agustus 2017 **(telah berkekuatan hukum tetap).**

Jadi berdasarkan dua pihak Ahli Waris Sebih Bin Kemon yang berbeda ini, maka timbul pertanyaan siapakah yang berhak memiliki Girik C No. 215 Persil 10, apakah Pelawan dalam perkara a quo ataukah Pelawan dalam perkara Nomor 341/Pdt.Plw/2015/PN.Bks. ?? Dengan demikian semakin tidak jelas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedudukan hukum Ahli Waris Sebih Bin Kemon yang mengaku-ngaku memiliki tanah Girik C No. 215 Persil 10.

31. Bahwa ke-2 perkara perlawanan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut di atas, semua pertimbangannya membenarkan putusan Nomor 66 Pdt.G/2005/PN.Bks. yang lebih dahulu ada dan **amarnya menolak perlawanan Para Pelawan**, sebagai mana Terlawan kutip beberapa pertimbangan penting di bawah ini:

**Beberapa pertimbangan penting putusan Nomor 341/Pdt.Plw/2015/PN.Bks.**

yaitu :

Halaman 22 alinea 1, 2, 3, 4 dan 5 :

" Menimbang, bahwa bukti surat bertanda PP-1 sampai dengan PP-9 adalah bukti pendukung terhadap obyek jual beli sebagai mana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 315/AD/2/Jatiasih/1994 tanggal 11 Mei 1994"

\* Menimbang, bahwa bukti surat bertanda PP-11 adalah Penetapan Aanmaning No. 46/Eks.G/2012/PN.Bks., tanggal 10 September 2012 dan Berita Acara Aanmaning No. 46/Eks.G/2012/PNBks., tanggal 19 September 2012, di mana Para Pelawan diberikan tegoran oleh Ketua Pengadilan Negeri Bekasi agar melaksanakan isi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 451/Pdt.G/2011/PN.Bks., tanggal 23 April 2012 secara sukareta;"

Menimbang, bahwa dalam perkara No. 457/Pdt.G/2011/PN.Bks., tanggal 23 April 2012, pihak Penggugat adalah Rekson Sitorus (Turut Terlawan I), sedangkan pihak Tergugat I adalah Arga Bin Tabeng (Pelawan) dan Tergugat II adalah Barok Binti Sebih atau Ahli Warisnya (orang tua Pelawan II);"

" Menimbang, bahwa dalam putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 457/Pdt.G/2011/PNBks., tanggal 23 April 2012, amar pada point ke-2 berbunyi:" Menyatakan Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Arma Binti Sebih (orang tua Tergugat I) dan Barok Binti Sebih (orang tua Tergugat II), yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DR.H.M. Ridhwan Indra R.A, SH, No. 315/AD/2/Jatiasih/1994 tanggal 11 Mei 1994, atas tanah milik Adat Girik No. 215 Persil 10 bekas atas nama

**Halaman 31 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



*Sebih Bin Kemon, yaitu seluas 18.700 M2 (delapan belas ribu tujuh ratus meter persegi) adalah sah dan berharga menurut hukum;"*

*" Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 457/PdtG/2011/PN.Bks., tanggal 23 April 2012 tersebut mengikat para pihak yang berperkara, dalam hal ini pihak Penggugat adalah Rekson Sitorus (Turut Terlawan I) dan pihak Tergugat I adalah Arga Bin Tabeng (Pelawan I) dan Tergugat II adalah Barok Binti Sebih atau Ahli Warisnya (orang tua Pelawan II), sedangkan Terlawan tidak sebagai pihak dalam perkara tersebut".*

Halaman 23 alinea 2, dan 5:

*" Menimbang, bahwa mengenai permasalahan jual beli sebidang tanah antara orang tua Para Pelawan selaku penjual dengan Turut Terlawan I selaku pembeli, sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 315/AD/2/Jatiasih/1994 tanggal 11 Mei 1994, yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Turut Terlawan II (Pejabat Pembuat Akta Tanah DR.H.M. Ridhwan Indra R.A, SH) telah diputus oleh Pengadilan Negeri Bekasi dalam perkara No. 66/PdtG/2005/PNBks. pada tanggal 4 Oktober 2005 (vide bukti surat bertanda T-1);"*

*" Menimbang, bahwa amar pada poin ke 3 Putusan Perkara No. 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., tanggal 4 Oktober 2005 berbunyi:" Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli No. 315/AD/2/Jatiasih/1994 tanggal 11 Mei 1994 yang dibuat dihadapan Doktor Haji Muhamad Ridhwan Indra Romeo Ahadian, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Bekasi".*

Halaman 24 alinea 1. 2, 3, 4, 5, 6 dan 7 :

*Menimbang, bahwa putusan No. 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., tanggal 4 Oktober 2005 telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dalam Putusannya No. 214/PDT/2006/PTBdg. tanggal 18 Januari 2007 (vide bukti surat bertanda T-2);"*

*" Menimbang, bahwa permohonan kasasi yang diajukan oleh Tergugat I Arga Bin Tabeng (Pelawan I), Tergugat II Barok Binti Sebih (orang tua Pelawan II) dan Tergugat III Rekson Sitorus (Turut Terlawan I) ditolak oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusan No. 1544 K/PDT/2008, tanggal 18 Mei 2009 (vide bukti surat bertanda T-3);"*

*" Menimbang, bahwa permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Tergugat I Arga Bin Tabeng (Pelawan I) juga ditolak oleh Mahkamah*

**Halaman 32 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung Republik Indonesia dalam putusan No. 606 PK/PDT/2011, tanggal 10 Januari 2012 (vide bukti surat bertanda T-4)";

\*Menimbang, bahwa dengan demikian perkara No. 66/Pdt.G/2005/PN.Bks. telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap";

\* Menimbang, bahwa terhadap putusan No. 66/Pdt.G/2005/PN.Bks. yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, selanjutnya Pengadilan Negeri Bekasi mengeluarkan Penetapan Nomor 13/Eks.G/2015/PNBks. Jo No. 66/Pdt.G/2005/PNBks. Jo No. 214/PDT/2006/PTBdg. Jo No. 1544 K/PDT/2008 Jo No. 606 PK/PDT/2011 (vide bukti surat bertanda T-5)";

\*Menimbang, bahwa berdasarkan putusan No. 66/Pdt.G/2005/PN.Bks. Jo Putusan No. 214/PDT/2006/PTBdg. Jo Putusan No. 1544 K/PDT/2008 Jo Putusan No. 606 PK/PDT/2011, maka Terlawan dapat membuktikan bahwa Akta Jual Beli No. 315/AD/2/Jatiasih/1994 tanggal 11 Mei 1994 yang dibuat dihadapan Doktor Haji Muhamad Ridhwan Indra Romeo Ahadian, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Bekasi batal demi hukum";

**Beberapa pertimbangan penting putusan Nomor 347/Pdt.Plw/2015/PN.Bks.**

yaitu:

Halaman 75 alinea 1 s/d halaman 76 alinea 1 :

"Menimbang, bahwa ternyata dalam dalil-dalil perlawanannya Pelawan telah mengajukan perlawanan terhadap adanya Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 13/EKS/2015/PN.Bks., Juncto Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 214/Pdt/2006/PT.Bdg., Juncto Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1544 K/PDT/2008, Juncto Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 606 PK/Pdt/2011 dengan dasar Pelawan "Sebagai Pemilik yang sah" atas obyek sengketa yang dimohonkan eksekusi oleh Terlawan, berdasarkan bukti kepemilikan berupa Akta Jual Beli Nomor 315/AD/2/Jatiasih/1994 tanggal 11 Mei 2994 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DR. H. M. Ridwan Indra R.A, SH. Yang berasal dari tanah Milik Adat Girik No. 215 Persil 10 atas nama SEBIH BIN KEMON seluas 18.700 M2, yang terletak di RT. 03/RW. 02 Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawa Lumbu Kota Bekasi

**Halaman 33 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 457/Pdt.G/2011/PN.Bks. tanggal 23 April 2012 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap juncto Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 46/EKS.G/2012/PN.Bks. tanggal 19 September 2012 jo Berita Acara Aanmaning Nomor Nomor 46/EKS.G/2012/PN.Bks. tanggal 19 September 2012, **tanpa melibatkan Terlawan sebagai pihak dalam perkara tersebut**;

" Menimbang, bahwa atas bukti hak kepemilikan obyek sengketa yang dimiliki oleh Pelawan tersebut, **ternyata sebelumnya oleh Terlawan telah diajukan gugatan dalam suatu perkara lain, dan Pelawan digugat sebagai pihak (Tergugat III).** Atas perkara yang diajukan Terlawan tersebut, telah dijatuhi putusan oleh Pengadilan Negeri Bekasi dengan putusan Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks. tanggal 4 Oktober 2005 Juncto Nomor 214/Pdt/2006/PTBdg., tanggal 18 Januari 2007 Juncto Nomor : 1544 K/PDT/2008 tanggal 18 Mei 2009 Juncto Nomor: 606 PK/Pdt/2011 tanggal 10 Januari 2012 tersebut diatas;"

Halaman 79 alinea 1 s/d halaman 80 alinea 1 :

" menimbang, bahwa selanjutnya setelah diteliti oleh Majelis Hakim ternyata **masalah status kepemilikan atas obyek sengketa yang didalilkan dalam dalil-dalil Pelawan sebagai miliknya (yide bukti P-1 sampai dengan P-81 berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Terlawan (yide bukti Terlawan T-1 sampai dengan T-5). telah dapat dibuktikan bahwa status kepemilikan hak atas obyek sengketa telah dipertimbangkan dalam putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan kini diajukan eksekusinya. Dengan kata lain telah ditentukan status hukum obyek sengketa dalam putusan yang akan dieksekusinya tersebut** Yakni dalam:

Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 66/PdtG/2005/PNBks., tanggal 4 Oktober 2005. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 214/PDT/2006/PTBdg., tanggal 18 Januari 2007; Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia di tingkat Kasasi Nomor 1544 K/PDT/2008 tanggal 18 Mei 2009; Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam tingkat Peninjauan Kembali Nomor 606 PK/PDT/2011 tanggal 10 Januari 2012;

**Halaman 34 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**

#### 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)



" Menimbang, bahwa terhadap dalil perlawanan Pelawan tentang adanya 2 (dua) putusan yang saling bertentangan, menurut Majelis Hakim, satu hal yang perlu diperhatikan adalah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan Yurisprudensi Mahkamah Agung, sifat kekuatan pembuktian dari suatu putusan Pengadilan adalah bahwa suatu putusan Pengadilan kecuali mengenai status seseorang, hanyalah mengikat para pihak yang berperkara dan tidak mengikat pihak ketiga (Pasal 1917 io Pasal 1920 KUHPerdara). Oleh karena itu, suatu putusan Pengadilan yang tidak mengenai status orang tidak berlaku bagi setiap orang, melainkan pada azasnya hanya berlaku/mempunyai kekuatan pembuktian sempurna terhadap pihak-pihak yang berperkara dst.

32. Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan putusan perlawanan terdahulu sebagaiAlmana tersebut di atas, maka tidak ada alasan lagi bagi Pelawan dalam perlawanan a quo dengan mengemukakan sebagai pemilik tanah milik Terlawan yang saat ini sebagai obyek eksekusi.
33. Bahwa adapun dalil Pelawan lainnya yang menguraikan adanya 2 (dua) putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan dalil yang menyatakan putusan perkara No. 457/Pdt.G/2011/PN.Bks. telah dieksekusi (pengosongan) sama sekali tidak benar, karena fakta hukum belum pernah ada penetapan eksekusi pengosogan atas tanah milik Terlawan.
34. Bahwa satu hal lagi yang dilupakan oleh Pelawan bahwasanya fungsi dari eksekusi adalah mengembalikan dan mengosongkan obyek yang akan di eksekusi, sehingga segala sesuatunya yang berdiri di atas tanah obyek eksekusi akan dibersihkan tidak terkecuali bangunan-bangunan permanen maupun semi permanen yang berdiri di atas tanah tersebut, tetap akan dibongkar.
35. Bahwa terhadap dalil Pelawan dalam perlawanannya pada bagian ini yang menyatakan tanah seluas 5.200 M2 terdapat perkara Nomor 152/Pdt.G/2017/PN.Bks. yang ikut tersita, Terlawan menolaknya dengan tegas, karena disamping perkara tersebut saat ini masih dalam proses banding di Pengadilan Tinggi Jawa Barat, juga pekara tersebut didasarkan kepada Akta Jual Beli terhadap sebagian tanah SHGB No. 7/Bojong Menteng milik Terlawan yang dilakukan pada tahun 2000.



Artinya tanah milik Terlawan sebagiannya diperjual belikan tanpa hak, sehingga permohonan eksekusi tersebut tidak berkaitan dengan persoalan yang terjadi belakangan tetapi didasarkan pada putusan Nomor 66 Pdt.G/2005/PN.Bks. yang telah berkekuatan hukum tetap.

#### IV. TENTANG POKOK PERKARA GUGATAN PERLAWANAN.

36. Bahwa Terlawan pada bagian ini terlebih dahulu ingin sampaikan dalam dalil-dalil Perlawanan Pelawan pada intinya ternyata mengulang kembali dalil-dalil maupun bukti-bukti yang telah disampaikannya pada gugatan No. 633/Pdt.G/2015/PN.Bks., tanggal 31 Januari 2017, sehingga Terlawan hanya akan menjawab substansi perlawanan Pelawan.

37. Bahwa Terlawan menolak dengan tegas dalil perlawanan Pelawan butir 1, 2, 3, 4, dan 5 pada bagian ini yang menyatakan tanah yang di sita eksekusi oleh Pengadilan Negeri Bekasi adalah milik Pelawan berasal dari tanah adat Girik C No. 215 Persil 10 seluas 26.789 M2 yang diperoleh dari warisan Sebih Bin Kemon dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Kali Bekasi
- Sebelah Timur : Tanah Pemakaman
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Samid/Kodok
- Sebelah Barat : Kali Bekasi

38. Bahwa sebagai mana yang sudah Terlawan sampaikan di atas, tanah yang di sita eksekusi adalah tanah milik Terlawan berdasarkan putusan Nomor 66 Pdt.G/2005/PN.Bks. seluas 18.400 MI, dalam Berita Acara Sita Eksekusi No. 13/Eks.G/2015/PN.Bks. Jo No. 66 PdtG/2QQ5/PN.Bks. Jo No. 214/Pdt/2006/PT.Bdg. Jo No. 1544 K/Pdt/2008 Jo No. 606 PK/Pdt/2011 tanggal 7 Agustus 2018, saat sita eksekusi di lapangan diperoleh fakta hukum batas-batas tanah adalah:

- Sebelah Utara : Kali/rumah penduduk
- Sebelah Timur : Rumah penduduk
- Sebelah Selatan : Kali/rumah penduduk
- Sebelah Barat : Kali

Sehingga dengan demikian batas-batas tanah yang diklaim oleh Pelawan berdasarkan Girik C No. 215 Persil 10 dengan batas tanah yang disita eksekusi oleh Pengadilan Negeri Bekasi sangat jauh berbeda.

Begitu pula batas-batas tanah hasil sita eksekusi memang berbeda dengan batas-batas tanah dalam SHGB No. 7/Bojong Menteng, hal ini disebabkan



obyek tanah tersebut telah berubah akibat pengerukan yang dilakukan oleh Terlawan Tersita II yang semula curam ke kali Bekasi sekarang menjadi sejajar dengan Jalan Cipendawa.

Perbedaan batas-batas tanah tersebut sudah dapat dibuktikan bahwa tanah milik Pelawan tidak berada di Kelurahan Bojong Menteng tetapi berada di Kelurahan Jatirasa, Jati Asih, **ATAU BERADA DI SEBELAH BARAT KALI BEKASI MASUK MASUK WILAYAH KAMPUNG PONDOK BENDA**, sebagaimana putusan Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks.

Keberadaan Tanah milik Pelawan masuk dalam wilayah Desa Pondok Benda, Jatirasa, Jati Asih juga didasarkan pada dalil Pelawan dalam perlawanannya maupun dalam dalil-dalil pada perkara-perkara lainnya, sebagaimana dikutip salah satu dalil Pelawan : SESUAI RICIKAN TAHUN 1948. TANAH TERSEBUT ASAL DESA JATIASIH DENGAN GIRIK C NO. 215 PERSIL 10. KAMPUNG PONDOK BENDA BLOK PASAR REBO. Sedangkan di Kelurahan Bojong Menteng tidak dikenal/tidak ada **KAMPUNG PONDOK BENDA**.

Hal ini telah membuktikan pula tidak terdapat adanya perpindahan tanah yang semula berada disisi Barat Kali Bekasi wilayah Kp. Pondok Benda, Jatirasa, Jati Asih kemudian hanya karena perubahan arus Kali Bekasi kemudian tanah tersebut berpindah menjadi berada disisi Timur Kali Bekasi masuk dalam wilayah Kelurahan Bojong Menteng. Dengan demikian putusan Nomor 66 Pdt.G/2005/PN.Bks. tidak dapat dibantah kebenarannya hanya karena adanya putusan Nomor 633/Pdt.G/2015/PN.Bks.

39. Bahwa terhadap dalil Pelawan butir 6 dan 7 pada bagian ini yang mengemukakan SK Walikota Bekasi berkaitan dengan Penetapan Batas Wilayah. Hal itu terjadi pada tahun 2010, sedangkan posisi keberadaan tanah Pelawan tidak akan berubah tetap berada di Kp. Pondok Benda Wilayah Jatirasa, Jati Asih.
40. Bahwa tidak benar dalil Pelawan dalam perlawanannya butir 8 yang intinya menyatakan Permohonan persetujuan tukar bangun (ruislag) tanah Departemen Pekerjaan Umum yang terletak di Kelurahan Rawalumbu dan Kelurahan Sepanjang Jaya atau hanya 2 (dua) kelurahan, **yang benar** adalah ruislag terdapat di 4 (empat) Kelurahan yaitu :
  1. Sepanjang Jaya luas tanah 76.650 M2
  2. Bojong Rawalumbu luas tanah 175.730 M2

**Halaman 37 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



3. Bojong Menteng luas tanah 55.520 M2

4. Jakasetia luas tanah 12.100 M2

Jadi terlihat dengan jelas Pelawan sengaja menyembunyikan hal-hal yang sesungguhnya benar.

41. Bahwa tidak benar dalil Pelawan butir 9 yang menyatakan ruislag tersebut diperoleh karena pembebasan tanah masyarakat tahun 1959, yang benar adalah selain pembebasan tanah masyarakat ada juga tanah milik Departemen Pekerjaan Umum Direktorat Pengairan (*tanah Negara*) yang berada di sepanjang sisi Kali Bekasi di 4 (empat) Kelurahan tersebut di atas.

42. Bahwa terhadap dalil Pelawan dalam perlawanannya butir 10 dan 11 telah banyak diperdebatkan dan kemudian dipertimbangkan dalam perkara-perkara sebelumnya berikut di bawah ini Terlawan mengutip pertimbangan dalam putusan Nomor 66 Pdt.G/2005/PN.Bks. halaman **74 Paragraf 3 dan 4, sampai halaman 75 bagian atas**, menyebutkan:

" Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan pada pokoknya bahwa Penggugat adalah pemilik dan pemegang hak atas tanah seluas 18.400 M2 sebagai mana tertuang dalam SHGB No. 7/Bojong Menteng.

- Bahwa kepemilikan SHGB No. 7/Bojong Menteng tersebut diperoleh Penggugat berdasarkan hasil Tukar Bangun antara Penggugat dengan Departemen Pekerjaan Umum dari keseluruhan tanah seluas 320 M2.
- Bahwa tanpa alasan yang sah Tergugat I dan Tergugat II telah menjual tanah SHGB No. 7/Bojong Menteng milik Penggugat tersebut kepada Tergugat III berdasarkan Akte Jual Beli No. 315/AD/2/Jatiasih/1994 tanggal 11 Mei 1994 yang dibuat oleh Tergugat IV dengan disaksikan oleh Tergugat V yang adalah kepala Desa Jatirasa, padahal tanah yang dijual tersebut tidak terletak pada Desa Jatirasa melainkan pada Desa Bojong Menteng;

" Menimbang, bahwa para Tergugat pada pokoknya membantah isi gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II dan Kuasa Tergugat III dalam jawabannya mendalilkan bahwa tanah sengketa adalah milik waris Tergugat I dan Tergugat II dan adalah sebagian dari tanah milik adat girik C. 215 Persil 10 luas  $\pm$  26.789 M2 yang sekarang terletak di Rt. 03/Rw 02 Kelurahan Bojong Menteng".





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Bahwa selanjutnya sesuai rincikan tahun 1948, tanah tersebut asal Desa Jatiasih No. C.215 Persil 10 Kampung Pondok Benda Blok Pasar Rebo.**
- Bahwa pada tahun 1960 karena adanya bendungan kali Bekasi mengalami perubahan sehingga tanah tersebut masuk wilayah Desa Rawalumbu yang kemudian pada tahun 1981 dimekarkan menjadi Desa Rawalumbu dan Desa Bojong Menteng.
- Bahwa pada tahun 1983 Desa Jatiasih dimekarkan sehingga administrasi tanah tersebut masuk wilayah Desa Jatirasa.
- Bahwa tanah C. 215 Persil 10 luas  $\pm 2,678$  Ha dalam pembebasan tanah tahun 1959 tidak termasuk dalam ganti rugi genangan sehingga tanah tersebut berada diluar tanah Pengairan dan tidak termasuk tanah milik Departemen Pekerjaan Umum.
- Bahwa tanah tersebut oleh Tergugat I dan Tergugat II telah dijual kepada Tergugat III berdasarkan Akte Jual Beli No. 315/AD/2/Jatiasih/1994 yang dibuat oleh Tergugat IV sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

**Lebih lanjut dalam PERTIMBANGAN MAJELIS HAKIM PADA HALAMAN 76 paragraf 1, 2, 3 dan 5, dan HALAMAN 77 paragraf 1 dan 2 menyebutkan:**

" Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah tanah dengan Setipikat Hak Guna Bangunan No. 7/Bojong Menteng adalah milik Penggugat

" Menimbang, bahwa dari bukti (P-2) berupa Perjanjian Tukar Bangun (Ruislag) antara Departemen Pekerjaan Umum dengan PT Bangun Tjipta Pratama Nomor: 04/PKK/SJ/1991-532/BTP/DIR/VIII/91, tanggal 3 Agustus 1991, Bukti (P-3) berupa Addendum I Perjanjian Tukar Bangun (Ruislag) Nomor : 1/PKK/SJ/1991-245/BTP/DIR/III/91, tanggal 24 Maret 1992, bukti (P-4) berupa Surat Menteri Pekerjaan Umum kepada Menteri Keuangan R.I. Nomor: TN.06.03.MN/12, tanggal 3 Januari 1991, bukti (P-5) berupa Surat Persetujuan Menteri Keuangan Nomor: S-280/MK.03/1991 yang ditujukan kepada Menteri Pekerjaan Umum, bukti (P-6) berupa Surat Badan Pertanahan Nasional Nomor: 630.1.1405.05-1991, tanggal 16 Oktober 1991 kepada Sekretaris Jenderal Departemen Pekerjaan Umum dan Bukti (P-7) berupa Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 557/KPTS/1992 tanggal 28 Juni 1992, bukti-bukti tersebut berkaitan satu dengan lainnya dan saling mendukung, maka diperoleh fakta hukum bahwa benar telah terjadi Tukar Bangun (Ruislag) antara Departemen Pekerjaan Umum dengan PT Bangun

**Halaman 39 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



*Tjipta Pratama (Penggugat) berupa sebidang tanah seluas 320.000 M2 yang terletak di Desa Bojong Menteng milik Departemen Pekerjaan Umum Cq. Direktorat Jenderal Pengairan ditukar dengan Bangunan yang dibangun oleh PT. Bangun Tjipta Pratama berupa bangunan gedung lantai 4 Kelas B di Kompleks Pekerjaan Umum Pasar Jumat Jakarta Selatan".*

*" Menimbang, bahwa dari bukti (P-1) yang adalah sama dengan bukti (T.I.11-4) dan (T.I11-1) berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 7/Bojong Menteng, Gambar Situasi Nomor: 15.390/1991, tanggal 3 Pebruari 1993, ternyata bahwa tanah seluas 18.400 M2 yang terletak di Desa Bojong Menteng tercatat atas nama pemilik PT Bangun Tjipta Pratama (Penggugat), bukti tersebut diperkuat oleh bukti (P-9) berupa bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah tersebut oleh Penggugat.*

*" Menimbang, bahwa Kuasa tergugat I dan Tergugat II dan Kuasa Tergugat III membantah kepemilikan Penggugat atas tanah tersebut dengan alasan bahwa tanah tersebut adalah milik ahli waris ARMAH Binti SEBIH dengan mengajukan bukti-bukti:*

- *Bukti (T.I.II-1) berupa Surat Kematian Nomor: 5/reg/IV/2005 yang membuktikan bahwa Tergugat I telah meninggal dunia pada tanggal 2 Desember 2001.*
- *Bukti (TI.II.-2) berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama : ARGA BIN TABENG bertempat tinggal di Kampung Kebantenan Rt. 001/Rw. 04, Kelurahan/Desa Jatiasih.*
- *Bukti (TI.II.-3) berupa Keterangan Waris Nomor: 43/WR/IV/2005, tanggal 8 April 2005 yang membuktikan Ahli waris dari ARMAH Binti SEBIH, bukti tersebut bersesuaian pula dengan bukti (Till.-8).*
- *Bukti (T.I. II.-5) berupa Kronologi Penjelasan Status tanah yang berada di Udik Bendung Bekasi Betulan Kelurahan Bojong Menteng yang membuktikan bahwa tanah yang dimaksud oleh ARGA Bin TABENG adalah tanah yang tidak termasuk milik Departemen Pekerjaan Umum/Direktorat Jenderal Pengairan, bukti tersebut diperkuat oleh **bukti T.I.II.-6) dan (T.I.II.-7) dan (TI.II.-14) s/d (T.I.II.-16) serta bersesuaian dengan keterangan saksi Sunindyo Jatmiko, ST., yang menerangkan bahwa tanah milik ARGA Bin TABENG tidak termasuk tanah Pengairan dan masuk dalam wilayah Kelurahan Jatirasa, keterangan***



saksi tersebut bersesuaian pula dengan keterangan saksi Diuih M, bahwa tanah milik ARG A Bin TABENG terletak di Kelurahan Jatirasa.

- Bukti (T.I.II.8.a.) = Bukti (T.I.II.-9) s/d (T.I.II.-11) dan (T.I.II.-12.a) membuktikan bahwa Girik C.215 Persil 10 luas 26.789 M2 atas nama SEBIH Bin KEMON terdaftar di Desa Jatirasa.

"Menimbang, bahwa dari bukti-bukti Penggugat dan bukti-bukti bantahan Para Tergugat terurai di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah sengketa yaitu SHGB No. 7/Bojong Menteng terletak di Desa Bojong Menteng sedangkan tanah girik C.215 Persil 10 luas 26J89 M2 atas nama SEBIH BIN KEMON tercatat dan berada di Desa Jatiasih, sehingga jelas tanah tersebut tidak termasuk tanah Pengairan yang kemudian menjadi SHGB No. 7/Bojong Menteng dan tercatat atas nama Penggugat dan dengan demikian ternyata bahwa tanah C.215 persil 10 benar milik Tergugat I dan Tergugat II namun terletak di Desa Jatirasa. sedangkan tanah SHGB NO. 7/Bojong Menteng terletak di Desa Bojong Menteng".

" Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan terurai di atas maka terbukti bahwa tanah SHGB No. 7/Bojong Menteng adalah milik Penggugat. dst".

43. Bahwa Terlawan menolak dalil Pelawan dalam perlawanannya butir 12, 13 dan 14 yang mengetengahkan surat-surat dari Pemerintah Kota Bekasi yang bukan bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi hanya berbentuk pernyataan adanya Girik C No. 215 Persil 10 dan perintah kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan untuk memberikan keterangan Girik C No. 215 Persil 10 atas nama SebiH Bin Kemon berada di Kelurahan Bojong Menteng, dari bukti-bukti tersebut bukanlah merupakan bukti kepemilikan (*lihat Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 3901 K/Sip/1985 tanggal 29 Nopember 1988*) menyebutkan :

" Surat bukti yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa di persidangan, tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa".

44. Bahwa bukti-bukti Pelawan dalam perlawanan a quo sangat berbeda dengan bukti kepemilikan Terlawan yang didasarkan kepada bukti yang valid dan diterbitkan oleh Instansi Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi yang diberikan kewenangan untuk menerbitkan sertipikat yang tentunya didahului



dengan pengukuran, meskipun SHGB No. 7/Bojong Menteng telah habis masa berlakunya namun putusan Nomor 66 Pdt.G/2005/PN.Bks. telah memberikan **STATUS HUKUM TERLEBIH DAHULU SEBAGAI PEMILIK TANAH** seluas 18.400 M2.

45. Bahwa Terlawan menolak dengan tegas dalil perlawanan Pelawan butir 15 s/d 32 yang mengetengahkan bukti surat-surat berbentuk pernyataan, keterangan, penjelasan, rekomendasi dan undangan, karena Terlawan berpendapat bukti-bukti tersebut bukanlah suatu bukti yang valid sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, namun hanya sebagai penunjukan.
46. Bahwa tidak benar pula dalil Pelawan dalam perlawanannya butir 33 yang menyatakan penerbitan SHBG No. 7/Bojong Menteng cacat yuridis, karena penerbitan sertipikat yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Kota Bekasi didasarkan kepada Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional seluas 32 Ha dan khusus di Kelurahan Bojong Menteng seluas 55.520 M2 jadi tidak semata-mata hanya seluas 18.400 M2 yang dijadikan obyek perkara.

Berdasarkan dalil-dalil, alasan-alasan dan bukti-bukti yang telah dikemukakan di atas, maka Terlawan mohon agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar.
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul.

#### **ATAU**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Terlawan Tersita II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

#### **A. KRONOLOGIS PERKARA:**

##### **I. FASE SENGKETA I;**

1. Bahwa Pasca dilaksanakannya Akta Jual Beli No. 315 /AD / 2/ Jatiasih/ 1994, atas Tanah Adat Girik C No.215 Persil 10, atas nama SEBIH Bin KEMON antara Ahliwaris dan Ahli Waris Pengganti SEBIH Bin KEMON (TERLAWAN TERSITA I ) selaku Penjual dengan REKSON SITORUS (TERLAWAN TERSITA II) ternyata PT. BANGUN TJIPTA PRATAMA (TERLAWAN PENYITA mengaku bahwa tanah sebagaiAlmana dimaksud dalam Akta Jual

**Halaman 42 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli No. 315 /AD / 2/ Jatiasih/ 1994, atas Tanah Adat Girik C No.215 Persil 10, atas nama SEBIH Bin KEMON tersebut adalah tanah HAK GUNA BANGUNAN No. 7/ Bojong Menteng yang diperoleh dengan cara Ruislaag (Tukar Bangun) dengan Menteri Pekerjaan Umum seluas 18.400 M2 dengan dasar TANAH NEGARA;

2. Bahwa atas dasar pengakuan TERLAWAN PENYITA (PT. BANGUN TJIPTA PRATAMA) dimaksud, TERLAWAN TERSITA II (REKSON SITORUS) menggugat TERLAWAN TERSITA I (Para Ahli Waris dan Ahli Waris Pengganti Sebih Bin Kemon) dalam Perkara Perdata Nomor : 457/Pdt.G/2011/PN. Bks tentang kebenaran kepemilikan hak atas tanah dimaksud sekaligus menguji apakah Akta Jual Beli No. 315 /AD / 2/ Jatiasih/ 1994, atas Tanah Adat Girik C No.215 Persil 10, apakah sah menurut hukum;
3. Bahwa ternyata Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Nomor : 457/Pdt.G/2011/PN.Bks, dalam Putusannya tanggal 23 April 2012 berbunyi sebagai berikut:

## MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk sebahagian ;
2. Menyatakan Akta Jual Beli antara PENGUGAT dengan ARMAH BINTI SEBIH lorana tua TERGUGAT I) dan BAROK BINTI SEBIH (orang tua TERGUGAT II), yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DR. H. M. Ridwan Indra R. A. SH. Nomor : 315/AD /2/Jatiasih/1994 tertanggal 11 Mei 1994 atas tanah Milik Adat Girik No. 215 Persil 10 atas nama SEBIH BIN KEMON yaitu seluas 18.700 M2 adalah sah dan berharga menurut hukum;
3. Menyatakan secara hukum bahwa PENGUGAT adalah pembeli yang jujur dan beritikad baik ;
4. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGUGAT;
5. Menyatakan bahwa tanah Milik Adat Girik No. 215 Persil 10 bekas atas nama SEBIH BIN KEMON seluas 18.700 M2 beserta bangunan dan taman yang tumbuh di atasnya menjadi sengketa adalah merupakan hak milik yang sah dari PENGUGAT;
6. Menyatakan sebagai hukum PENGUGAT adalah satu-satunya pihak yang sah untuk mendaftarkan dan mendapatkan hak kepemilikan guna memperoleh Sertipikat Hak Milik atas bidang tanah Milik Adat Girik No.

**Halaman 43 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

215 Persil 10 bekas atas nama SEBIH BIN KEMON seluas 18.700 M2 dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi;

7. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II atau Ahli wahsnya atau siapa saja yang menguasai bidang Tanah Milik Adat Girik No. 215 Persil 10 bekas atas nama SEBIH BIN KEMON seluas 18.700 MI untuk tunduk dan patuh pada Putusan Pengadilan ;
8. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 541.000,- (limaratus empat puluh satu ribu rupiah).
4. Bahwa sesuai dengan batas waktu yang ditentukan oleh Undang Undang, ternyata Ahli Waris dan Ahli Waris Pengganti Sebih Bin Kemon tidak mengajukan Upaya Hukum Banding sehingga Putusan Perkara Nomor : 457/Pdt.G/2011/PN. Bks telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Incracht Van Gewitsje);
5. Bahwa karena Putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Incracht Van Gewitsje), sehingga Ketua Pengadilan Negeri Bekasi mengeluarkan PENETAPAN Nomor: 46/EKS.G/2012/PN.Bks, tanggal 19 September 2012;
6. Bahwa 3 (tiga) bulan setelah Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 457/Pdt.G/2011/PN. Bks tanggal 23 April 2012, mempunyai kekuatan hukum tetap, maka pada tanggal 23 Juli 2012 PENGUGAT REKSON SITORUS melalui kuasanya mengajukan Surat Permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi untuk melakukan Teguran ( Aanmaning) atas isi/ bunyi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 457/Pdt.G/2011/PN. Bks tanggal 23 April 2012;
7. Bahwa 2 (dua) bulan setelah Permohonan Teguran (Anmaaning) diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi maka pada tanggal 10 September 2012 Ketua Pengadilan Negeri Bekasi menerbitkan PENETAPAN No. 46/EKS.G/2012/PN.Bks untuk memanggil TERGUGAT I / TERMOHON EKSEKUSI I, ARG A Bin TABENG ( Ahli waris ARMAH Binti SEBIH) dan TERGUGAT II / TERMOHON EKSEKUSI II, BAROK bin Binti SEBIH atau Ahli Warisnya untuk datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Bekasi pada Hari Rabu tgl 19 September 2012;
8. Bahwa atas panggilan tersebut TERGUGAT I/TERMOHON EKSEKUSI I, ARG A Bin TABENG ( Ahliwaris ARMAH Binti SEBIH) dan TERGUGAT II / TERMOHON EKSEKUSI II, BAROK bin Binti SEBIH atau Ahli Warisnya **telah datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Bekasi** sesuai waktu pemanggilan Aanmaning, dan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi menjelaskan maksud dan tujuan pemanggilan adalah untuk Menegur agar TERGUGAT

**Halaman 44 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I/TERMOHON EKSEKUSI I dan TERGUGAT 11/ TERMOHON EKSEKUSI II agar dalam waktu 8 ( delapan ) hari terhitung sejak hari dan tanggal dilakukan Peneguran/ Aanmaning untuk segera melaksanakan isi / bunyi Putusan, dan ternyata atas Teguran/ Aanmaning Ketua Pengadilan Negeri Bekasi tersebut para TERMOHON EKSEKUSI menerangkan bahwa **Para TERMOHON EKSEKUSI akan tunduk dan patuh** terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bekasi, sesuai dengan Bertia Acara Aanmaning No. 47/Eks.G/2012/PN.Bks, tanggal 19 September 2012 ;

9. Bahwa dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 457/Pdt.G/2011/PN.Bks Jo. Penetapan No. 46/Eks.G/2012/PN.Bks tertanggal 19 September 2012, **TELAH DIEKSEKUSI / DIJALANKAN DENGAN SUKARELA;**

## II. FASE SENGKETA KE II;

1. Bahwa Objek Tanah yang disengketakan **masing-masing diakui** sebagai miliknya oleh REKSON SITORUS SELUAS 18. 700 m2 (*Delapan belas ribu tujuh ratus meter persegi*) yang berasal dari sebahagian Tanah Hak Milik Adat sebahAlmana tersebut dalam Girik C No.215 Persil 10, atas nama SEBIH Bin KEMON seluas kurang lebih 26.789 M2 ( *dua puluh enam ribu tujuh ratus delapan puluh sembilan meter persegi*) berdasarkan Putusan Perkara Nomor : 457/Pdt.G/2011/PN. Bks Jo. Berita Acara PENETAPAN Nomor : 46/EKS.G/2012/PN.Bks, tanggal 19 September 2012, dan juga diakui PT BANGUN TJIPTA PRATAMA yaitu seluas 18.400 M2 berdasarkan Sertipikat Hak Guna Banaunan No. 7/Bojona Mentena 3 Februari 1993;
2. Bahwa pada akhirnya PT. BANGUN TJIPTA PRATAMA mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Bekasi yang menggugat Para Ahli Waris dan Ahli Waris Pengganti Sebih Bin Kemon selaku Penjual dan REKSON SITORUS sebagai Pembeli sebahAlmana terdaftar dalam **Perkara Perdata Nomor: 66/Pdt.G/2005/PN. Bks;**
3. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 66/Pdt.G/2005/PN. Bks, yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 214/ Pdt/2006/PT. Bdg, dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 1544 K/PDT/2008, serta dikuatkan pula oleh Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor : 606 PK/Pdt/ 2011 yang telah berkekuatan Hukum Tetap dan yang dimohonkan Eksekusi oleh TERLAWAN PEMOHON EKSEKUSI tersebut, amar Putusan berbunyi antara lain sebagai berikut:

**Halaman 45 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



## MENGADILI

### • DALAM KONVENSI

#### Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT HI, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V

#### Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT Untuk sebahagian;
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik sah atas sebidang tanah dengan SHGB No. 7/Bojong Menteng, Gambar Situasi No : 13.390/1991 tanggal 3 Februari 1993 seluas 18. 400 M2 yang terletak di Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur, Bekasi;
3. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli No : 315/AD/2/Jati Asih tanggal 11 Mei 1994 yang dibuat dihadapan Doktor Haji Muhammad Ridwan Indra Romeo Ahadian, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Bekasi;
4. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
5. Memerintahkan kepada TERGUGAT III untuk menyerahkan Tanah Milik PENGGUGAT seluas 18.400 M2 yang terletak di Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur, Bekasi sesuai dengan SHGB No: 7/Bojong Menteng pada PENGGUGAT tanpa syarat ;
6. Menghukum TERGUGAT VII untuk membatalkan dan tidak menerbitkan surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama TERGUGAT III di atas tanah milik PENGGUGAT untuk pembayaran PBB tahun 2005 dan seterusnya ;
7. Menghukum TERGUGAT III untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 500.000,-/hari apabila TERGUGAT III tidak menyerahkan tanah a-quo terhitung sejak putusan perkara ini telah memperoleh kekuatan hukum tetap ;
8. Menolak gugatan PENGGUGAT yang lain dan selebihnya.

### ➤ **FAKTA-FAKTA HUKUM**

Bahwa setelah membaca (2) dua Putusan Pengadilan tersebut yaitu Amar Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No : 66/Pdt.G/2005/PN. Bks, yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 214/Pdt/2006/PT. Bdg, dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 1544 K/PDT/2008, serta

**Halaman 46 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikuatkan pula oleh Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 606 PK/Pdt/ 2011 **dibandingkan** dengan isi/bunyi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 457/ Pdt.G/2011 / PN. Bks tanggal 23 April 2012 maka dengan jelas dapat ditemukan **Persamaan** yang sangat nyata dan **Perbedaan** yang sangat kontradiktif antara lain:

- **PERSAMAAN;**

- Perkara diperiksa dan diadili di Pengadilan Negeri yang sama yaitu Pengadilan Negeri Bekasi;
- 1. PIHAK TERGUGAT adalah Pihak yang sama yaitu :
  - 1.1. ARGA Bin TABENG ( Ahliwaris ARMAH Binti SEBIH) Selaku TERGUGAT I / TERMOHON EKSEKUSI I dan ;
  - 1.2. BAROK bin Binti SEBIH atau Ahli Warisnya selaku TERGUGAT II / TERMOHON EKSEKUSI II;
- 2. Tanah yang digugat menjadi Objek sengketa adalah tanah yang **diakui** sama yaitu **tanah yang terletak dahulu di Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur;**

- **PERBEDAAN ;**

- Amar Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 457/Pdt.G/2011/PN. Bks tanggal 23 April 2012, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan telah dilakukan EKSEKUSI:
  - Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk sebahagian ;
  - Menyatakan Akta Jual Beli antara PENGUGAT denaan ARMAH BINTI SEBIH (orana tua TERGUGAT I) dan BAROK BINTI SEBIH (orang tua TERGUGAT II), yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DR. H. M. Ridwan Indra R. A. SH. Nomor : 315/AD/2/Jatiasih/1994 tertanggal 11 Mei 1994 atas tanah Milik Adat Girik No. 215 Persil 10 atas nama SEBIH BIN KEMON yaitu seluas 18.700 M2 adalah sah dan berharga menurut hukum ;
  - Menyatakan secara hukum bahwa PENGUGAT adalah pembeli yang jujur dan beritikad baik ;
  - Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGUGAT;
  - Menyatakan bahwa tanah Milik Adat Girik No. 215 Persil 10 bekas atas nama SEBIH BIN KEMON seluas 18.700 M2 beserta

**Halaman 47 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan dan taman yang tumbuh di atasnya menjadi sengketa adalah merupakan hak milik yang sah dari PENGGUGAT;

- Menyatakan sebagai hukum PENGGUGAT adalah satu-satunya pihak yang sah untuk mendaftarkan dan mendapatkan hak kepemilikan guna memperoleh Sertipikat Hak Milik atas bidang tanah Milik Adat Girik No. 215 Persil 10 bekas atas nama SEBIH BIN KEMON seluas 18.700 M2 dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi;
- Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II atau Ahli warisnya atau siapa saja yang menguasai bidang Tanah Milik Adat Girik No. 215 Persil 10 bekas atas nama SEBIH BIN KEMON seluas 18.700 M2 untuk tunduk dan patuh pada Putusan Pengadilan ;
- Amar Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No : 66/Pdt.G/2005/PN. Bks, yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 214 /Pdt /2006 /PT. Bdg, dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : **1544 K/PDT/2008**, serta dikuatkan pula oleh Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 606 PK/Pdt/ 2011:
  - **Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli No : 315/AD/2/Jati Asih tanggal 11 Mel 1994 yang dibuat dihadapan Doktor Haji Muhammad Ridwan Indra Romeo Ahadian, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Bekasi ;**
  - **Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik sah atas sebidang tanah dengan SHGB No. 7/Bojong Menteng, Gambar Situasi No : 13.390/1991 tanggal 3 Februari 1993 seluas 18. 400 M2 yang terletak di Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur, Bekasi;**
  - **Memerintahkan kepada TERGUGAT III (REKSON SITORUS) untuk menyerahkan Tanah Milik PENGGGUAT seluas 18.400 M2 yang terletak di Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur, Bekasi sesuai dengan SHGB No: 7/Bojong Menteng pada PENGGUGAT tanpa syarat;**
- **KEGANJILAN / KEJANGGALAN ;**
  - Dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No : 66/Pdt.G/2005/PN. Bks, yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 214 /Pdt /2006 /PL Bdg, dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 1544

**Halaman 48 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

K/PDT/2008, serta dikuatkan pula oleh Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor : 606 PK/Pdt/ 2011, tidak memenuhi syarat Formal dan Materil yaitu :

1. PENGGUGAT (PT. BANGUN TJIPTA PRATAMA) tidak menggugat Meneteri Pekerjaan Umum sebagai pemberi Ruislaag;
2. PENGGUGAT (PT. BANGUN TJIPTA PRATAMA) tidak menggugat Kapala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota Bekasi sebagai Pemberi Hak Guna Bangunan;
3. PENGADILAN NEGERI BEKASI tidak melakukan Sidang Lapangan (Pemeriksaan Setempat).

## III.FASE SENGKETA III;

1. Bahwa dengan **adanya dua (2) Putusan Pengadilan yang sama-sama telah mempunyai kekuatan hukum tetap**, yang masing-masing Amar Putusannya bertentangan satu sama lain padahal objek Sengketa ternyata diakui secara bersama-sama, maka untuk menegakkan Kepastian Hukum dan Terciptanya Rasa Keadilan serta guna menjaga Wibawa Pengadilan yang memeriksa dan Mengadili Objek Perkara yang sama dan diputus oleh Pengadilan Negeri yang sama tentang hak atas suatu objek sengketa agar dapat tercapai kepastian diperuntukkan kepada siapakah yang paling berhak apabila ada 2 (dua) Putusan yang saling bertentangan satu sama lainnya, maka guna menyelesaikan Perkara dimaksud secara konprehensif, utuh dan menyeluruh sehingga terciptanya Penegakan Hukum serta terciptanya Rasa Keadilan bagi yang bersengketa, maka Pengadilan berikutnya yang memeriksa dan Mengadili 2 (dua) Putusan yang saling bertentangan, **"harus bersifat pasif"**;
2. Bahwa mengingat bahwa perkara ini adalah perkara para pihak yang tunduk dalam Peradilan Perdata, maka PARA AHLIWARIS PENGGANTI SEBIH BIN KEMON yang tidak pernah Digugat oleh PT. BANGUN TJIPTA PRATAMA, pada tanggal 17 Desember 2015 telah mendaftarkan Gugatan ke Pengadilan Negeri Bekasi dengan Register Perkara No. 633/Pdt.G/2015/PN.Bks, dengan dasar Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap :
  1. **MENTERI PEKERJAAN UMUM**, yang beralamat di Jalan Pattimura No. 20, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.  
Disebut sebagai-----Tergugat I;
  2. **PT. BANGUN TJIPTA PRATAMA**, yang beralamat di Jalan Pemuda No.296 Rawamangun, Jakarta Timur.  
Disebut sebagai-----Tergugat II;

**Halaman 49 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **KEPALA KANTOR KELURAHAN BOJONG MENTENG, KECAMATAN RAWALUMBU, KOTA BEKASI.**

Disebut sebaga-----Tergugat III;

4. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI;**

Disebut sebagai-----Tergugat IV;

5. **MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA Cq PEMERINTAH KOTA BEKASI Cq WALIKOTA BEKASI** yang beralamat di Jalan Ir. H Juanda No. 100 Bekasi.

Disebut sebagai-----Tergugat V;

6. **MENTERI KEUANGAN RI Cq DIRJEN PAJAK Cq KEPALA KANTOR PAJAK WILAYAH VII JAWA BARAT Cq KEPALA DINAS PENDAPATAN DAERAH KOTA BEKASI** yang beralamat di Jalan Jenderal Ahmad Yani No.5 Bekasi Kota.

Disebut sebagai-----Tergugat VI;

3. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Alm SEBIH BIN KEMON dan Almh HALIMAH yang mempunyai sebidang tanah hak milik adat dengan Girik C No.215 Persil 10, seluas kurang lebih 26.789 m2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus delapan puluh Sembilan meter persegi) yang terletak di Rt.03/ Rw.02 Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi dahulu terletak di Kelurahan Jatirasa Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi,
4. Bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian yaitu hilangnya Hak berupa Sebidang Tanah seluas 18.400 M2 yang berasal dari sebagian tanah milik adat sebagAlmana tercatat dan terdaftar dalam Girik C No.215 Persil 10, atas nama SEBIH Bin KEMON semula seluas 26.789 M2 (*dua puluh enam ribu tujuh ratus delapan puluh sembilan meter persegi*);
5. Bahwa terhadap Tanah yang menjadi Objek Sengketa yang didalilkan dalam Perkara No: 633/Pdt.G/2015/PN. Bks, Klien kami **REKSON SITORUS adalah P EMI UK YANG SAH atas sebagian tanah tersebut yaitu seluas 18,700 M2, (*delapan betas ribu tujuh ratus meter persegi*)** yang terletak di RT. 03 / RW. 02 Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawalumbu Kota Bekasi, sebagAlmana disebutkan dalam **Putusan Pengadilan Negeri Bekasi vang telah mempunyai kekuatan hukum tetap** yang tercatat dalam Register Perkara No. 457/Pdt.G/20H/PN. Bks tertanggal 21 Oktober 2011 dan telah diputus pada tanggal 23 April 2012 dan terhadap Putusan tersebut telah dilakukan **Eksekusi Pelaksaaan Putusan dengan Sukarela** berdasarkan

*Halaman 50 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks*



PENETAPAN Ketua Pengadilan Negeri Bekasi No. 46/EKS.G/2012/PN.Bks, tanggal 19 September 2012, Jo BERITA ACARA Aanmaning No : 46 / EKS.G / 2012 / PN. Bks tanggal 19 September 2012;

6. Bahwa untuk melindungi Hak dan Kepentingan Hukum Klien Kami REKSON SITORUS sebagai Pihak Ke-tiga yang berkepentingan yaitu selaku PEMILIK YANG SAH atas sebagaian Objek yang sedang disengketakan dalam Perkara No: 633/Pdt.G/2015/PN. Bks, maka dengan ini kami mohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi melalui Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara Perkara No: 633/Pdt.G/2015/PN. Bks, **agar berkenan mengikutsertakan REKSON SITORUS Selaku Pihak Ke-tiga yang berkepentingan Sebagai Pemilik (Tussenkomst)** guna mengajukan Gugatan INTERVENSI dalam Proses Pemeriksaan Perkara dimaksud;
7. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 279 Rv, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Bekasi melalui Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara No: 633/Pdt.G/2015/PN. Bks Telah berkenan mengabulkan Permohonan Klien Kami REKSON SITORUS sekaligus Mendudukkan yang bersangkutan selaku PENGGUGAT INTERVENSI dalam bentuk Penetapan Majelis Hakim dalam Acara Putusan Sela. No. 633 / Pdt.G/2015/PN, tanggal 13 April 2016;
8. Bahwa setelah perkara perdata No. 633 / Pdt.G/2015/PN. Bks diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Negeri Bekasi, ternyata Gugatan Penggugat Asal DIKABULKAN sebahagian dan Gugatan Intervensi REKSON SITORUS juga DIKABULKAN sebahagian sebagai mana Amar Putusan dikutip berikut ini:

**DALAM PERKARA POKOK**

**DALAM EKSEPSI:**

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah Ahli Waris Pengganti yang sah dari Alm. Sebih Bin Kemon ;
3. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah Pemilik yang Sah atas Sebidang Tanah sebagAlmana tersebut dalam Girik C Nomor 215 Persil 10 seluas 26.789 M2 yang dahulu terletak di Desa Jati Asih-Jatirasa, dengan batas - batas:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Anak Kali Bekasi / Tanah Pecahannya;
- Sebelah Timur : Tanah Pemakaman dan Milik Endi;
- Sebelah Selatan : Milik Samid / Kodok
- Sebelah Barat : Anak Kali Bekasi / Pecahannya;

Dan oleh karena perubahan Arus Kali Bekasi, sekarang menjadi terletak di RT. 03/RW. 02 Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawa Lumbu, Kota Bekasi atas nama Alm. SEBIH Bin KEMON dengan batas -batas:

- Sebelah Utara : Kali Bekasi (Tanah Pecahan Terbawa arus Kali);
- Sebelah Timur : Tanah Pemakaman dan Tanah Milik Endi;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Samid / Kodok;
- Sebelah Barat : Kali Bekasi (Tanah Pecahannya terbawa Arus Kali);

4. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum f *Onrechmatige Daad* );

5. Menyatakan tanah seluas 18.700 M2 ( Delapan belas ribu tujuh ratus meter persegi ) yang berasal Girik C. Nomor 215 Persil 10 atas nama SEBIH Bin KEMON dengan batas - batas dahulu terletak di Desa Jati Asih - Jatirasa, dengan batas - batas:

- Sebelah Utara : Anak Kali Bekasi / Tanah Pecahannya;
- Sebelah Timur : Tanah Pemakaman dan Milik Endi;
- Sebelah Selatan : Milik Samid / Kodok;
- Sebelah Barat : Anak Kali Bekasi / Pecahannya.

Dan oleh karena perubahan Arus Kali Bekasi, sekarang menjadi terletak di RT. 03/RW. 02 Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawa Lumbu, Kota Bekasi atas nama Alm. SEBIH Bin KEMON dengan batas -batas:

- Sebelah Utara : Kali Bekasi (Tanah Pecahan Terbawa arus Kali);
- Sebelah Timur : Tanah Pemakaman dan Tanah Milik Endi;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Samid / Kodok;
- Sebelah Barat : Jalan Raya Cipendawa Baru;

Adalah tanah yang tidak termasuk dalam Tanah yang dibebaskan dalam Ganti Rugi Genangan sehingga bukan tanah Milik Departemen Pekerjaan Umum / Pengairan yang turut Ditukar Bangun ( Ruislag ) ;

**Halaman 52 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan Penerbitan Sertifikat SHGB No. 7/Bojong Menteng Gambar Situasi No. 15.390/1991 tanggal 3 Februari 1993 adalah cacat hukum (cacat yuridis) ;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

## DALAM PERKARA INTERVENSI

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat Intervensi II seluruhnya.

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT INTERVENSI untuk sebagian ;
2. Menyatakan bahwa tanah Milik Adat Girik C. Nomor 215 Persil 10 seluas 26.789 M2 ( dua puluh enam ribu tujuh ratus delapan puluh Sembilan meter persegi) atas nama SEBIH BIN KEMON dahulu Fisiknya berada di Kelurahan Jatirasa, akan tetapi setelah adanya Bendungan Kali Bekasi pada Tahun 1960 yang mengakibatkan Perubahan Kali Bekasi, sehingga Tanah tersebut dahulu masuk wilayah Desa Rawalumbu yang sekarang menjadi Kelurahan Bojong Menteng ;
3. Menyatakan PENGGUGAT INTERVENSI adalah pemilik yang sah atas sebagian bidang tanah dengan Girik C Nomor 215 Persil 10 seluas 18.700 M2 ( delapan belas ribu tujuh ratus meter persegi ) atas nama SEBIH BIN KEMON dengan batas - batas:
  - Sebelah Utara : Pecahan yang terbawa arus kali;
  - Sebelah Timur : Milik Endi / Kemang Pratama;
  - Sebelah Selatan : Milik Samid / Kodok;
  - Sebelah Barat : Pecahan yang terbawa arus kali.
4. Menyatakan Akta Jual Beli antara PENGGUGAT INTERVENSI dengan ARMAH BINTI SEBIH dan BAROK Binti SEBIH yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) DR. H. M. Ridwan Indra R. A. SH. Nomor: 315/AD/2/Jatiasih/1994 tertanggal 11 Mei 1994 atas tanah Milik Adat Girik No. 215 Persil 10 atas nama SEBIH BIN KEMON yaitu seluas 18.700 M2 adalah sah dan berharga menurut hukum ;
5. Menyatakan tanah Girik C Nomor 215 Persil 10 seluas 18.700 M2 (Delapan belas ribu tujuh ratus meter persegi) atas nama SEBIH BIN KEMON dengan batas - batas:
  - Sebelah Utara : Pecahan yang terbawa arus kali;
  - Sebelah Timur : Milik Endi, Tanah Pekuburan;
  - Sebelah Selatan : Milik Samid / Kodok;

**Halaman 53 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Pecahan yang terbawa arus kali.  
adalah tanah milik PENGGUGAT INTERVENSI yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli antara PENGGUGAT INTERVENSI dengan ARMAH BINTI SEBIH dan BAROK Binti SEBIH yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) DR. H. M. Ridwan Indra R. A, SH. Nomor: 315/AD/2/Jatiasih/1994 tertanggal 11 Mei 1994;
- 6. Menyatakan PENGGUGAT INTERVENSI adalah satu -satunya pihak yang sah untuk mendaftarkan dan mendapatkan hak kepemilikan guna memperoleh Sertifikat Hak Milik atas bidang tanah Milik Adat Girik No. 215 Persil 10 bekas atas nama SEBIH BIN KEMON seluas 18.700 M2 dari kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi (TERGUGAT INTERVENSI V) berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) DR. H. M. Ridwan Indra R. A, SH. Nomor: 315/AD/2/Jatiasih/1994 tertanggal 11 Mei 1994 atas tanah Milik Adat Girik No. 215 Persil 10 atas nama SEBIH BIN KEMON ;
- 7. **Menyatakan Penerbitan Sertifikat HGB No. 7/Bojong Menteng dengan Gambar Situasi No. 15.390/1991 tanggal 3 Februari 1993 adalah cacat hukum (cacat yuridis);**
- 8. Menyatakan TERGUGAT INTERVENSI II, TERGUGAT INTERVENSI III, TERGUGAT INTERVENSI IV, TERGUGAT INTERVENSI V dan TERGUGAT INTERVENSI VII telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM ( Onrechmatige Daad );
- 9. **Menghukum TERGUGAT INTERVENSI V (Kantor Badan Pertanahan Kota Bekasi) untuk menerima Pendaftaran Hak atas tanah atas nama PENGGUGAT INTERVENSI ( REKSON SITORUS ) guna mendapatkan hak kepemilikan dan memperoleh Sertipikat Hak Milik atas bidang tanah Milik Adat Girik No. 215 Persil 10 atas nama SEBIH BIN KEMON seluas 18.700 M2 dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi;**
- 10. Menolak gugatan Penggugat Intervensi selain dan selebihnya;
- **FAKTA-FAKTA YANG TERUNGKAP DALAM PERSIDANGAN :**
  - 1. Dalam Pembuktian dihadapan Persidangan tidak pernah diperlihatkan warkah Penerbitan Sertipikat HGB. No. 7/Bojong Menteng;
  - 2. Dalam Pembuktian dihadapan Persidangan tidak pernah diperlihatkan Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota Bekasi No. 1242/HGB/BPN/1992 tanggal 22 Desember

**Halaman 54 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1992 tentang adanya Ruislaag antara Menteri Pekerjaan Umum dengan PT. Bangun Tjipta Pratama.

3. Setelah dilakukan Sidang Lapangan atau Pemeriksaan Setempat ( Plaats onderzoek) ternyata Pihak Menteri Pekerjaan Umum dan Pihak PT. Bangun Tjipta Pratama tidak tau mengenai letak dan batas-batas tanah objek sengketa;
4. Setelah dilakukan pengukuran oleh Seksi Pengukuran Badan Pertanahan Kota Bekasi, ternyata luas tanah seluruhnya adalah 26. 827 M2 terdiri dari:
  - a. AJB.315/AD/2/Jatiasih/1994----- = 19. 779M2,-
  - b. AJB. 213/5/Jatiasih/2000 Jo.AJB. 65/I/JA/1997----- = 4.414 M2,-
  - c. Pembebasan Jalan Cipendawa Baru----- = 2.633 M2,-
  - Jumlah----- = **26.827 M2.-**

**\*Bandingkan** dengan luas HGB No.7/ Bojong Menteng--= **17. 351 M2.-**

Dengan demikian Fakta berdasarkan hasil pengukuran Pemeriksaan Setempat Hampanan luas tanah yang paling akurat adalah Girik No. 215 Persil 10 seluas 26.789 M2 sedanakan Luas HGB No. 7 Boiona Menteng hasil Pengukuran Pemeriksaan Setempat adalah 17. 351 M2:

5. Jikalau dipaksakan bahwa luas hampanan tanah objek sengketa adalah seluas 17. 351 M2. Tanah sisanya seluas **26.779 M2 - 17.351 M2 = 9.428 M2** milik siapa ?
6. Ataukah boleh SHGB No.7/Bojong Menteng seluas 17.351 M2 bisa mencaplok tanah seluas 26.779 M2 ? tentunya tidak.

## - **FAKTA HUKUM;**

1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 633/Pdt.G/2015/PN.Bks. tanggal 31 Januari 2017 tersebut telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 234/Pdt./2017/PT.BDG. tanggal 3 Agustus 2017 dan telah pula dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 415 K/Pdt/2018 tanggal 24 April 2018, ***Dengan demikian Putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Incracht van gewitsje)***
2. Bahwa mencermati Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut di atas dikaitkan dengan Ketentuan Pasal 40 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan :  
Hak Guna Bangunan Hapus karena :

**Halaman 55 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Jangka Waktunya berakhir
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi ;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum ;
- e. Ditelantarkan ;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

Dan diatur lebih lanjut dalam Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah RI Nomor: 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah menyebutkan :

(1) Hak Guna Bangunan hapus karena :

- a. Berakhimya jangka waktu sebagAlmana diterapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b. Dibatalkan oleh Pejabat yang berwenang pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktu berakhir karena :
  - 1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/ atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagAlmana dimaksud dalam pasal 30, pasal 31 dan pasal 32; atau
  - 2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan ; atau
  - 3) Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- d. Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 ;
- e. Diterlantarkan;
- f. Tanahnya musnah ;
- g. Ketentuan Pasal 20 ayat (2).

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Bangunan sebagAlmana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Presiden.

**Halaman 56 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



- Bahwa mengenai hak-hak atas tanah yang berjangka waktu tertentu, seperti Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, dengan berakhirnya jangka waktu yang bersangkutan, haknya menjadi hapus jika tidak ada kemungkinan untuk dan tidak dimintakan perpanjangan waktu berlakunya hak atas tanah yang bersangkutan tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut.
- Bahwa hak atas tanah juga menjadi hapus jika dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, sebagai sanksi terhadap tidak dipenuhinya oleh pemegang hak yang bersangkutan kewajiban tertentu atau dilanggarnya suatu larangan. Ada kemungkinan suatu hak atas tanah menjadi hapus karena hukum yang juga disebabkan karena tidak dipenuhinya suatu kewajiban atau dilanggarnya suatu larangan. Hapusnya hak yang bersangkutan juga memerlukan Penerbitan suatu Surat Keputusan oleh pejabat yang berwenang. Tetapi berbeda dengan Surat Keputusan yang dimaksudkan dalam uraian diatas, sifat Surat Keputusan ini adalah **Deklaratoir**, yaitu sekedar memuat pernyataan mengenai sudah menjadi hapusnya hak yang dimaksudkan, sebagai akibat berlakunya ketentuan hukum yang bersangkutan.

## B. JAWABAN ATAS PERLAWANAN PELAWAN :

Bahwa TERLAWAN TERSITA II pada umumnya sependapat dengan Gugatan Perlawanan PELAWAN, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas-tegas ditolak oleh TERMOHON TERSITA II sebagai mana kami uraikan dibawah ini:

1. **Bahwa TERLAWAN TERSITA II secara tegas menyatakan sependapat dengan permohonan Gugatan Perlawanan PELAWAN pada Angka Romawi I, point (1), s/d point (11) pada halaman 1 s/d halaman 9 ; yang pada intinya menguraikan:**

Bahwa PELAWAN melakukan gugatan Perlawanan didasarkan pada Putusan Perkara Nomor : 633/Pdt.G/2015/PN.Bks. Jo. Nomor : 234/Pdt/2017/PT.Bdg. Jo. Nomor: 415 K/PDT/2018 ;

- 1.1. Bahwa sejak Putusan Pengadilan Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Bekasi Putusan perkara Nomor : 633/ Pdt.G / 2015/ PN.Bks. sampai dengan Upaya Hukum Banding serta Kasasi yang diajukan oleh TERLAWAN PENYITA sebagai mana tersebut dalam Putusan Nomor : 234/Pdt/2017/PT.Bdg. Jo. Nomor : 415 K/PDT/2018 secara tegas pada semua tingkat pemeriksaan keseluruhannya berisi menolak Permohonan Banding dan Permohonn Kasasi yang diajukan

**Halaman 57 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



TERLAWAN PENYITA yang artinya Putusan Putusan Perkara Nomor :  
633/Pdt.G/2015/PN.Bks. Jo. Nomor : 234/Pdt/2017/PT.Bdg. Jo. Nomor  
: 415 K/PDT/2018, telah Berkekuatan Hukum Tetap (*incracht van  
gewitsje*);

- 1.2. Bahwa inti dari Putusan perkara Nomor: 633/Pdt.G/2015/PN.Bks. Jo.  
Nomor: 234/Pdt/2017/PT.Bdg. Jo. Nomor: 415 K/PDT/2018 berbunyi  
sebagai berikut:

**DALAM PERKARA POKOK**

**DALAM EKSEPSI:**

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah Ahli Waris Pengganti yang sah  
dari Alm. Sebih Bin Kemon ;
3. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah Pemilik yang Sah atas  
Sebidang Tanah sebagAlmana tersebut dalam Girik C Nomor 215  
Persil 10 seluas 26.789 M2 yang dahulu terletak di Desa Jati Asih-  
Jatirasa, dengan batas - batas:

- Sebelah Utara : Anak Kali Bekasi / Tanah Pecahannya;
- Sebelah Timur : Tanah Pemakaman dan Tanah Milik Endi;
- Sebelah Selatan : Milik Samid / Kodok;
- Sebelah Barat : Anak Kali Bekasi / Pecahannya;

Dan oleh karena perubahan Arus Kali Bekasi, sekarang menjadi  
terletak di RT. 03/RW. 02 Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan  
Rawa Lumbu, Kota Bekasi atas nama Alm. SEBIH Bin KEMON  
dengan batas - batas:

- Sebelah Utara : Kali Bekasi (Tanah Pecahan Terbawa  
arus kali);
- Sebelah Timur : Tanah Pemakaman dan Tanah Milik Endi;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Samid / Kodok;
- Sebelah Barat : Kali Bekasi (Tanah Pecahannya terbawa  
Arus Kali);

4. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III,  
TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI telah melakukan  
Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmotige Daad*) ;





5. Menyatakan tanah seluas 18.700 M2 ( Delapan belas ribu tujuh ratus meter persegi ) yang berasal Girik C. Nomor 215 Persil 10 atas nama SEBIH Bin KEMON dengan batas - batas dahulu terletak di Desa Jati Asih - Jatirasa, dengan batas - batas:

- Sebelah Utara : Anak Kali Bekasi / Tanah Pecahannya;
- Sebelah Timur : Tanah Pemakaman dan Tanah Milik Endi;
- Sebelah Selatan : Milik Samid / Kodok;
- Sebelah Barat : Anak Kali Bekasi / Pecahannya;

Dan oleh karena perubahan Arus Kali Bekasi, sekarang menjadi terletak di RT. 03/RW. 02 Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawa Lumbu, Kota Bekasi atas nama Alm. SEBIH Bin KEMON dengan batas - batas:

- Sebelah Utara : Kali Bekasi (Tanah Pecahan Terbawa arus kali);
- Sebelah Timur : Tanah Pemakaman dan Tanah Milik Endi;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Samid / Kodok;
- Sebelah Barat : Jalan Raya Cipendawa Baru.

adalah tanah yang tidak termasuk dalam Tanah yang dibebaskan dalam Ganti Rugi Genangan sehingga bukan tanah Milik Departemen Pekerjaan Umum / Pengairan yang turut Ditukar Bangun ( Ruislag );

6. Menyatakan Penerbitan Sertifikat SHGB No. 7/Bojong Menteng Gambar Situasi No. 15.390/1991 tanggal 3 Februari 1993 adalah cacat hukum (cacat yuridis);

7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

#### **DALAM PERKARA INTERVENSI**

##### **DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Tergugat Intervensi II seluruhnya.

##### **DALAM POKOK PERKARA**

3. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT INTERVENSI untuk sebagian ;
4. Menyatakan bahwa tanah Milik Adat Girik C. Nomor 215 Persil 10 seluas 26.789 M2 ( dua puluh enam ribu tujuh ratus delapan puluh Sembilan meter persegi) atas nama SEBIH BIN KEMON dahulu Fisiknya berada di Kelurahan Jatirasa, akan tetapi setelah adanya Bendungan Kali Bekasi pada Tahun 1960 yang mengakibatkan Perubahan Kali Bekasi, sehingga



Tanah tersebut dahulu masuk wilayah Desa Rawalumbu yang sekarang menjadi Kelurahan Bojong Menteng ;

5. Menyatakan PENGGUGAT INTERVENSI adalah pemilik yang sah atas sebagian bidang tanah dengan Girik C Nomor 215 Persil 10 seluas 18.700 M2 ( delapan belas ribu tujuh ratus meter persegi ) atas nama SEBIH BIN KEMON dengan batas - batas:

- Sebelah Utara : Pecahan yang terbawa arus kali;
- Sebelah Timur : Milik Endi / Kemang Pratama;
- Sebelah Selatan : Milik Samid / Kodok;
- Sebelah Barat : Pecahan yang terbawa arus kali.

6. Menyatakan Akta Jual Beli antara PENGGUGAT INTERVENSI dengan ARMAH BINTI SEBIH dan BAROK Binti SEBIH yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) DR. H. M. Ridwan Indra R. A. SH. Nomor: 315/AD/2/Jatiasih/1994 tertanggal 11 Mei 1994 atas tanah Milik Adat Girik No. 215 Persil 10 atas nama SEBIH BIN KEMON yaitu seluas 18.700 M2 adalah sah dan berharga menurut hukum ;

7. Menyatakan tanah Girik C Nomor 215 Persil 10 seluas 18.700 M2 (Delapan belas ribu tujuh ratus meter persegi ) atas nama SEBIH BIN KEMON dengan batas - batas:

- Sebelah Utara : Pecahan yang terbawa arus kali;
- Sebelah Timur : Milik Endi, Tanah Pekuburan;
- Sebelah Selatan : Milik Samid / Kodok;
- Sebelah Barat : Pecahan yang terbawa arus kali;

Adalah tanah milik PENGGUGAT INTERVENSI yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli antara PENGGUGAT INTERVENSI dengan ARMAH BINTI SEBIH dan BAROK Binti SEBIH yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT) DR. H. M. Ridwan Indra R. A. SH. Nomor: 315/AD/2/Jatiasih/1994 tertanggal 11 Mei 1994 ;

8. Menyatakan PENGGUGAT INTERVENSI adalah satu-satunya pihak yang sah untuk mendaftarkan dan mendapatkan hak kepemilikan guna memperoleh Sertifikat Hak Milik atas bidang tanah Milik Adat Girik No. 215 Persil 10 bekas atas nama SEBIH BIN KEMON seluas 18.700 M2 dari kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi ( TERGUGAT INTERVENSI V ) berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) DR. H. M. Ridwan Indra R. A. SH.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 315/AD/2/Jatiasih/1994 tertanggal 11 Mei 1994 atas tanah Milik Adat Girik No. 215 Persil 10 atas nama SEBIH BIN KEMON ;

9. **Menyatakan Penerbitan Sertifikat HGB No. 7/Bojong Menteng dengan Gambar Situasi No. 15.390/1991 tanggal 3 Februari 1993 adalah cacat hukum (cacat yuridis);**
  10. Menyatakan TERGUGAT INTERVENSI II, TERGUGAT INTERVENSI III, TERGUGAT INTERVENSI IV, TERGUGAT INTERVENSI V dan TERGUGAT INTERVENSI VII telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM ( Onrechmatige Daad );
  11. **Menghukum TERGUGAT INTERVENSI V (Kantor Badan Pertanahan Kota Bekasi) untuk menerima Pendaftaran Hak atas tanah atas nama PENGUGAT INTERVENSI ( REKSON SITORUS ) guna mendapatkan hak kepemilikan dan memperoleh Sertipikat Hak Milik atas bidang tanah Milik Adat Girik No. 215 Persil 10 atas nama SEBIH BIN KEMON seluas 18.700 M2 dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi;**
  12. Menolak gugatan Penggugat Intervensi selain dan selebihnya;
2. **Bahwa TERLAWAN TERSITA II secara tegas menyatakan sependapat dengan dalil-dalil Perlawanan PELAWAN sebagaiAlmana diuraikan pada Angka Romawi II tentang permohonan mengenai KEDUDUKAN HUKUM TERLAWAN PENYITA point (1), (2), (3) dan (4) yaitu :**
- 2.1. Bahwa alasan TERLAWAN PENYITA melakukan eksekusi berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 7/ Bojong Menteng adalah tidak sesuai dikarenakan masa berlakunya Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut sudah berakhir pada tanggal 21 Desember 2012;
  - 2.2. Bahwa dalam perkara Nomor : 66/Pdt.G/2005/PN.Bks, Jo. Nomor : 218/Pdt./2006/PT.Bdg Jo. Nomor : 1544 K/PDT/2008, Jo. Nomor : 606/PK/Pdt/2011 tidak diikutsertakan Menteri Pekerjaan Umum (Departemen Pekerjaan Umum) telah melanggar asas hukum yaitu darimana diperoleh hak atas sesuatu barang haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara, untuk membuktikan darimana diperoleh hak atas barang tersebut ;
  - 2.3. Bahwa terkait Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi yang mana menjadi dasar objek perkara namun tidak juga ditarik sebagai pihak berpekar;

**Halaman 61 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



- 2.4. Bahwa dalam perkara Nomor : 66/Pdt.G/2005/PN.Bks, Jo. Nomor : 218/Pdt./2006/PT.Bdg Jo. Nomor : 1544 K/PDT/2008, Jo. Nomor : 606/PK/Pdt/2011 diketahui sampai pada putusan perkara telah berkekuatan hukum tetap sama sekali tidak pernah dilakukan Sidang Pemeriksanaa setempat yang mengakibatkan tidak diketahuinya secara jelas dan terang terkait batas - batas Objek perkara yang hendak dieksekusi, dalam Pasal 153 HIR, Pasal 180 Rbg, Pasal 211 Rv dan SEMA Nomor 7 Tahun 2001 dikatakan secara jelas dan berperan penting diadakannya Sidang pemeriksaan Setempat yang mana jika tidak dilakukan tentunya telah melanggar Undang - Undang yang ada dan tidak mempunyai kepastian hukum ;
3. **Bahwa TERLAWAN TERSITA II secara tegas Sependapat dengan permohonan Gugatan Perlawanan khususnya permohonan mengenai KEDUDUKAN HUKUM TERLAWAN PENYITA pada point (1) butir (1), (2), (3), dan (4), serta pada Point (2), dan (3), yang pada intinya menyatakan bahwa TERLAWAN PENYITA tidak mempunyai dasar hukum untuk mengajukan Permohonan Sita Eksekusi;**
- 3.1. Bahwa TERLAWAN PENYITA Sedang mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali terkait Putusan perkara Nomor : 633/Pdt.G/2015/PN.Bks. Jo. Nomor: 234/Pdt/2017/PT.Bdg. Jo. Nomor : 415 K/PDT/2018;
- 3.2. Bahwa diketahui dalam Objek perkara a-quo terdapat atau saling tumpang tindih dengan dasar masing-masing pihak yang sudah dijelaskan dalam masing-masing Putusan Nomor : 66/Pdt.G/2005/PN.Bks dengan Putusan Perkara Nomor: 633/ Pdt.G/ 2015/ PN.Bks. ;
4. **Bahwa TERLAWAN TERSITA II secara tegas Sependapat dengan dalil-dalil Gugatan Perlawanan PELAWAN sebagai mana diuraikan pada angka Romawi III point (1), (2), (3), (4), (5) butir (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10), dan (11) tentang Duduk Perkara yang pada intinya menyatakan bahwa Permohonan Eksekusi yang dimohonkan TERLAWAN PENYITA tidak dapat dilaksanakan karena NON EKSEKUTABEL, sehingga Penetapan Sita eksekusi dan Berita Acara Sita Eksekusi yang telah sempat dilaksanakan haruslah dibatalkan;**
5. **Bahwa Bahwa TERLAWAN TERSITA II secara tegas Sependapat dengan dalil-dalil Gugatan Perlawanan PELAWAN Pada POKOK PERKARA GUGATAN PERLAWANAN sebagai mana diuraikan pada Point (1) s/d**

*Halaman 62 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks*



point (34) halaman (13) sampai pada halaman (19), sehingga patut dan berlasan hukum jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini, menerima Gugatan Perlawanan PELAWAN dengan menjatuhkan Amar putusan sebagaiAlmna yang dimohonkan PELAWAN pada Amar Putusan, pada Point (D. (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8) dan (9).

**C. TENTANG KEPENTINGAN HUKUM TERLAWAN TERSITA II ATAS PENETAPAN SITA EKSEKUSI NO. 13/Eks.G/2015/ PN. BKS Jo. No. 66/Pdt.G/2005/ PN. Bks Jo. No. 218/PDT/2006/PT.BDG Jo. No. 1544 K/PDT/2008 Jo. No. 606 PK/PDT/2011. SESUAI DENGAN BERITA ACARA SITA TANGGAL 7 AGUSTUS 2018 PUKUL 09.10.**

Bahwa secara khusus TERLAWAN TERSITA II juga mengajukan keberatan/Bantahan atas Penetapan Sita Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Bekasi NO. 13/Eks.G/2015/ PN. BKS Jo. No. 66/Pdt.G/2005/ PN. Bks Jo. No. 218/PDT/2006/PT.BDG Jo. No. 1544 K/PDT/2008 Jo. No. 606 PK/PDT/2011. sesuai dengan Berita Acara Eksekusi tanggal 7 Agustus 2018 pukul 09.10 WIB dimaksud dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa dasar Permohonan Sita Eksekusi didasarkan pada Putusan No. 66/Pdt.G/2005/ PN. Bks Jo. No. 218/PDT/2006/PT.BDG Jo. No. 1544 K/PDT/2008 Jo. No. 606 PK/PDT/2011. yang menyatakan bahwa TERLAWAN PENYITA ADALAH Pemilik Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7/Bojong Menteng atas sebidang tanah seluas 18.400 M2 tercatat atas nama PT. BANGUN TJIPTA PRATAMA yang terletak di Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur, Bekasi, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT Untuk sebahagian;
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik sah atas sebidang tanah dengan SHGB No. 7/Bojong Menteng, Gambar Situasi No : 13.390/1991 tanggal 3 Februari 1993 seluas 18. 400 M2 yang terletak di Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur, Bekasi ;
3. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli No : 315/AD/2/Jatiasih tanggal 11 Mei 1994 yang dibuat dihadapan Doktor Haji Muhammad Ridwan Indra Romeo Ahadian, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Bekasi;
4. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

***Halaman 63 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks***





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memerintahkan kepada TERGUGAT III untuk menyerahkan Tanah Milik PENGGUGAT seluas 18.400 M2 yang terletak di Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur, Bekasi sesuai dengan SHGB No: 7/Bojong Menteng pada PENGGUGAT tanpa syarat ;
  6. Menghukum TERGUGAT VII untuk membatalkan dan tidak menerbitkan surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama TERGUGAT III di atas tanah milik PENGGUGAT untuk pembayaran PBB tahun 2005 dan seterusnya ;
  7. Menghukum TERGUGAT III untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 500.000,-/hari apabila TERGUGAT III tidak menyerahkan tanah a-quo terhitung sejak putusan perkara ini telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
  8. Menolak gugatan PENGGUGAT yang lain dan selebihnya ;
2. **Bahwa apakah Putusan Nomor 13/Eks.G/2015/ PN. BKS Jo. No. 66/Pdt.G/2005/ PN. Bks Jo. No. 218/PDT/2006/PT.BDG Jo. No. 1544 K/PDT/2008 Jo. No. 606 PK/PDT/2011, sesuai dengan Berita Acara Eksekusi tanggal 7 Agustus 2018 pukul 09.10 WIB dimaksud dapat dijalankan atau tidak, tentunya Eksekusi Riil hanya dapat dijalankan jika Putusan tersebut Bebas dan bersih dari Perkara-parkara lain (Clear and Clean);**
3. Bahwa mencermati sifat Eksekusi yang mengharuskan harus Clear and Clean, ternyata Putusan Padahal Putusan No. 66/Pdt.G/2005/ PN. Bks Jo. No. 218/PDT/2006/PT.BDG Jo. No. 1544 K/PDT/2008 Jo. No. 606 PK/PDT/2011, tidak demikian terbukti bahwa ada 3 (tiga) Putusan lain yang menghalangi Pelaksanaan Eksekusi atas putusan tersebut yaitu :
1. **Putusan Perkara No. 457/Pdt.G/2011/PN.Bks tanggal 23 April 2012 , Amar Putusannya berbunyi sebagai berikut:**

## MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk sebahagian ;
2. **Menyatakan Akta Jual Beli antara PENGGUGAT dengan ARMAH BINTI SEBIH (orang tua TERGUGAT I) dan BAROK BINTI SEBIH (orang tua TERGUGAT II). yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DR. H. M. Ridwan Indra R. A. SH. Nomor : 315/AD/2/Jatiasih/1994 tertanggal 11 Mei 1994 atas tanah Milik Adat Girik No. 215 Persil 10 atas nama SEBIH BIN KEMON yaitu seluas 18.700 M2 adalah sah dan berharga menurut hukum;**

*Halaman 64 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan secara hukum bahwa PENGGUGAT adalah pembeli yang jujur dan beritikad baik;
  4. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT ;
  5. Menyatakan bahwa tanah Milik Adat Girik No. 215 Persil 10 bekas atas nama SEBIH BIN KEMON seluas 18.700 M2 beserta bangunan dan taman yang tumbuh di atasnya menjadi sengketa adalah merupakan hak milik yang sah dari PENGGUGAT;
  6. Menyatakan sebagai hukum PENGGUGAT adalah satu-satunya pihak yang sah untuk mendaftarkan dan mendapatkan hak kepemilikan guna memperoleh Sertipikat Hak Milik atas bidang tanah Milik Adat Girik No. 215 Persil 10 bekas atas nama SEBIH BIN KEMON seluas 18.700 M2 dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi;
  7. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II atau Ahli warisnya atau siapa saja yang menguasai bidang Tanah Milik Adat Girik No. 215 Persil 10 bekas atas nama SEBIH BIN KEMON seluas 18.700 M2 untuk tunduk dan patuh pada Putusan Pengadilan ;
  8. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 541.000,- (*lima rotus empat puluh satu ribu rupiah*);  
Bahwa terhadap Putusan Perkara No. 457/Pdt.G/2011/PN. Bks. tanggal 23 April 2012, TERGUGAT I ARGHA Bin TABENG ( Ahli waris ARMAH Binti SEBIH) dan TERGUGAT II BAROK bin Binti SEBIH atau Ahli Warisnya **tidak** mengajukan upaya hukum Banding sebagai mana yang ditetapkan oleh Undang-Undang yang berlaku sehingga Putusan Perkara No. 457/Pdt.G/2011/PN.Bks. tanggal 23 April 2012, telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Incracht van gewistje*) dan selanjutnya telah dilaksanakan Eksekusi dengan Sukarela sesuai dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Juncto BERITA ACARA AANMANING No. 46/Eks.G/2012/PN.Bks tertanggal 19 September 2012 sehingga Eksekusi telah dilakukan ;
2. Putusan Putusan perkara Nomor : 633/Pdt.G/2015/PN.Bks. Jo. Nomor: 234/Pdt/2017/PT.Bdg. Jo. Nomor : 415 K/PDT/2018 berbunyi sebagai berikut:

## DALAM PERKARA POKOK

*Halaman 65 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks*



**DALAM EKSEPSI:**

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah Ahli Waris Pengganti yang sah dari Alm. Sebih Bin Kemon ;
3. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah Pemilik yang Sah atas Sebidang Tanah sebagai Almana tersebut dalam Girik C Nomor 215 Persil 10 seluas 26.789 M2 yang dahulu terletak di Desa Jati Asih-Jatirasa, dengan batas - batas :
  - Sebelah Utara : Anak Kali Bekasi / Tanah Pecahannya;
  - Sebelah Timur : Tanah Pemakaman dan Milik Endi;
  - Sebelah Selatan : Milik Samid / Kodok;
  - Sebelah Barat : Anak Kali Bekasi / Pecahannya.

Dan oleh karena perubahan Arus Kali Bekasi, sekarang menjadi terletak di RT. 03/RW. 02 Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawa Lumbu, Kota Bekasi atas nama Alm. SEBIH Bin KEMON dengan batas - batas:

4. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ( *Onrechmotige Daad* ) ;
5. Menyatakan tanah seluas 18.700 M2 ( Delapan belas ribu tujuh ratus meter persegi ) yang berasal Girik C. Nomor 215 Persil 10 atas nama SEBIH Bin KEMON dengan batas - batas dahulu terletak di Desa Jati Asih - Jatirasa, dengan batas - batas:
  - Sebelah Utara : Anak Kali Bekasi / Tanah Pecahannya;
  - Sebelah Timur : Tanah Pemakaman dan Milik Endi;
  - Sebelah Selatan : Milik Samid / Kodok;
  - Sebelah Barat : Anak Kali Bekasi / Pecahannya.

dan oleh karena perubahan Arus Kali Bekasi, sekarang menjadi terletak di RT. 03/RW. 02 Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawa Lumbu, Kota Bekasi atas nama Alm. SEBIH Bin KEMON dengan batas -batas:

- Sebelah Utara : Kali Bekasi/Tanah Pecahan Terbawa arus Kali
- Sebelah Timur : Tanah Pemakaman dan Milik Endi;
- Sebelah Selatan : Milik Samid / Kodok;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Jalan Raya Cipendawa Baru.

Adalah tanah yang tidak termasuk dalam Tanah yang dibebaskan dalam Ganti Rugi Genangan sehingga bukan tanah Milik Departemen Pekerjaan Umum / Pengairan yang turut Ditukar Bangun ( Ruislag );

6. Menyatakan Penerbitan Sertifikat SHGB No. 7/Bojong Menteng Gambar Situasi No. 15.390/1991 tanggal 3 Februari 1993 adalah cacat hukum ( cacat yuridis );
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebuhnya.

## DALAM PERKARA INTERVENSI

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat Intervensi II seluruhnya.

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT INTERVENSI untuk sebagian ;
2. Menyatakan bahwa tanah Milik Adat Girik C. Nomor 215 Persil 10 seluas 26.789 M2 ( dua puluh enam ribu tujuh ratus delapan puluh Sembilan meter persegi ) atas nama SEBIH BIN KEMON dahulu Fisiknya berada di Kelurahan Jatirasa, akan tetapi setelah adanya Bendungan Kali Bekasi pada Tahun 1960 yang mengakibatkan Perubahan Kali Bekasi, sehingga Tanah tersebut dahulu masuk wilayah Desa Rawalumbu yang sekarang menjadi Kelurahan Bojong Menteng;
3. Menyatakan PENGGUGAT INTERVENSI adalah pemilik yang sah atas sebagian bidang tanah dengan Girik C Nomor 215 Persil 10 seluas 18.700 M2 ( delapan belas ribu tujuh ratus meter persegi ) atas nama SEBIH BIN KEMON dengan batas - batas:
  - Sebelah Utara : Pecahan yang terbawa arus kali;
  - Sebelah Timur : Milik Endi / Kemang Pratama;
  - Sebelah Selatan : Milik Samid / Kodok;
  - Sebelah Barat : Pecahan yang terbawa arus kali.
4. Menyatakan Akta Jual Beli antara PENGGUGAT INTERVENSI dengan ARMAH BINTI SEBIH dan BAROK Binti SEBIH yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) DR. H. M. Ridwan Indra R. A. SH. Nomor : 315/AD/2/Jatiasih/1994 tertanggal 11 Mei 1994 atas tanah Milik Adat Girik No. 215 Persil 10 atas nama SEBIH BIN KEMON yaitu seluas 18.700 M2 adalah sah dan berharga menurut hukum;

Halaman 67 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks



5. Menyatakan tanah Girik C Nomor 215 Persil 10 seluas 18.700 M2 (Delapan belas ribu tujuh ratus meter persegi) atas nama SEBIH BIN KEMON dengan batas - batas:

- Sebelah Utara : Pecahan yang terbawa arus kali;
- Sebelah Timur : Milik Endi, Tanah Pekuburan;
- Sebelah Selatan : Milik Samid / Kodok;
- Sebelah Barat : Pecahan yang terbawa arus kali.

adalah tanah milik PENGGUGAT INTERVENSI yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli antara PENGGUGAT INTERVENSI dengan ARMAH BINTI SEBIH dan BAROK Binti SEBIH yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT) DR. H. M. Ridwan Indra R. A, SH. Nomor: 315/AD/2/Jatiasih/1994 tertanggal 11 Mei 1994 ;

6. Menyatakan PENGGUGAT INTERVENSI adalah satu-satunya pihak yang sah untuk mendaftarkan dan mendapatkan hak kepemilikan guna memperoleh Sertifikat Hak Milik atas bidang tanah Milik Adat Girik No. 215 Persil 10 bekas atas nama SEBIH BIN KEMON seluas 18.700 M2 dari kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi ( TERGUGAT INTERVENSI V ) berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT) DR. H. M. Ridwan Indra R. A, SH. Nomor : 315/AD/2/Jatiasih/1994 tertanggal 11 Mei 1994 atas tanah Milik Adat Girik No. 215 Persil 10 atas nama SEBIH BIN KEMON ;

**7. Menyatakan Penerbitan Sertifikat HGB No. 7/Bojong Menteng dengan Gambar Situasi No. 15.390/1991 tanggal 3 Februari 1993 adalah cacat hukum (cacat yuridis);**

8. Menyatakan TERGUGAT INTERVENSI II, TERGUGAT INTERVENSI III, TERGUGAT INTERVENSI IV, TERGUGAT INTERVENSI V dan TERGUGAT INTERVENSI VII telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM ( Onrechmatige Daad ) ;

**9. Menghukum TERGUGAT INTERVENSI V (Kantor Badan Pertanahan Kota Bekasi) untuk menerima Pendaftaran Hak atas tanah atas nama PENGGUGAT INTERVENSI ( REKSON SITORUS ) guna mendapatkan hak kepemilikan dan memperoleh Sertipikat Hak Milik atas bidang tanah Milik Adat Girik No. 215 Persil 10 atas nama SEBIH BIN KEMON seluas 18.700 M2 dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi;**

10. Menolak gugatan Penggugat Intervensi selain dan selebihnya;





**Catatan :** Bahwa Putusan Perkara Nomor : **457/Pdt.G/2011/PN.Bks** tanggal **23 April 2012** dan Nomor : **633/Pdt.G/2015/PN.Bks. Jo. Nomor : 234/Pdt/2017/PT.Bdg. Jo. Nomor : 415 K/PDT/2018,** jelas telah memenangkan **TERLAWAN TERSITA II.**

**3. Putusan Parkara No. 152/ Pdt.G/2017/PN. Bks tanggal 22 Oktober 2018.**

➤ **Pihak-Pihak yang berperkara :**

- **Para Ahli Waris yang Sah dari Alm. MAMAT BIN TEMAN**

Selaku-----**PENGUGAT ;**

Melawan

**1. DEDDY WAHYUDI -----selaku Tergugat I :**

( Dalam kapasitasnya sebagai Pembeli tanah yang Pertama kali dari Ahli Waris Sebih Bin Kemon );

**2. MUHAMMAD UMAR MASJKURI, SH-----Selaku Tergugat II;**

(Dalam kapasitasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah );

**3. PARA AHLI WARIS SEBIH BIN KEMON selaku Tergugat III;**

(Dalam Kapasitasnya sebagai Pemilik Tanah Asal Girik C No. 215 Persil 10);

**4. PT. BANGUN TJIPTA PRATAMA -----selaku Teruaat IV :**

(Dalam Kapasitasnya selaku Pemilik Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7 Bojong Menteng seluas 18. 400 M2 yang diperoleh dengan cara menerima Ruislaag dari Departemen Pekerjaan Umum yang berasal dari Tanah Negara) ;

**5. MENTERI PEKERJAAN UMUM-----selaku Tergugat V :**

(Dalam kapasitasnya selaku Pemberi Ruislaag atas Tanah Negara kepada PT. BANGUN TJIPTA PRATAMA).

**6. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA BEKASI Selaku Tergugat VI;**

(Dalam Kapasitasnya sebagai Pemberi Hak Guna Bangunan);

**7. KEPALA KELURAHAN BOJONG MENTENG-----Selaku Tergugat VII;**

(Dalam Kapasitasnya Sebagai Pihak yang tidak mau menerima Pelimpahan Berkas Administrasi sebagai akibat dari Pemekaran Wilayah Kelurahan);

**8. WALIKOTA BEKASI-----selaku Tergugat VIII;**

(Dalam Kapasitasnya selaku Pengguna sebahagian tanah PENGUGAT dalam Pembangunan Jalan CIPENDAWA BARU ;

**Halaman 69 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



**9. KEPALA DINAS PENDAPATAN KOTA BEKASI--Selaku Tergugat IX;**  
(Dalam Kapasitasnya sebagai Penerbit Pajak Bumi dan Bangunan).

➤ **OBJEK GUGATAN**

- Tanah seluas 5.200 M2, yang berasal dari sebahagian Girik C No. 215 Persil 10 seluas 26.789 M2 tercatat atas nama Sebih Bin Kemon yang tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7 Bojong Menteng, Gambar Situasi No. 15.390/1991 tanggal 3 Februari 1993 tercatat atas nama PL Bangun Tipta Pratama seluas 18.400 M2.

➤ **AMAR PUTUSAN**

**M ENG ADILI**

**Dalam Eksepsi:**

- Menolak Eksepsi Tergugat IV dan Tergugat IV seluruhnya ;

**Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan para Penggugat adalah sebagai Ahli Waris dari Alm. Mamat Bin Teman;
3. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik sah atas tanah sengketa yaitu sebidang tanah seluas 5.200 M2 (Lima Ribu Dua Ratus Meter Persegi) yang dibeli oleh Alm. Suami dan Orangtua Penggugat sesuai Akta Jual Beli No. 213/5/Jatiasih/2000 yang dibuat dihadapan Tergugat II/Muhammad Umar Masjku, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bekasi, dengan batas-batas:

Dahulu batas-batasnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Saluran Air (Kali);
- Sebelah Timur : Tanah Sitorus;
- Sebelah Selatan : Tanah Samit;
- Sebelah Barat : Saluran Air (Kali);

Sekarang batas-batasnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Saluran Air/Kali Bekasi;
- Sebelah Timur : Jin Raya Cipendawa / Tanah Rekson Sitorus;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Samit/Kodok;
- Sebelah Barat : Saluran Air / Kali Bekasi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Sah dan Mempunyai Kekuatan Hukum Akta Jual Beli No. 213/5/Jatiasih/2000 antara Alm. Suami dan Orangtua Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Tergugat II tertanggal 17 Mei 2000;
5. Menyatakan Sah dan Mempunyai Kekuatan Hukum Akta Jual Beli No. 65/1/JA/1997 tanggal 17 Januari 1997 antara Tergugat III, dengan : 1. ARMAH Binti SEBIH; 2. ERUM Binti ALOM; 3. OCIM Bin ACEP; 4. ONIH Binti BENGKOK; 5. BAROK Binti SEBIH. Dengan Tergugat I (Eddy Wahyudi) yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah YOST HARTOMO, PPAT di Bekasi pada tanggal 17 Januari 1997;
6. Menayatakan Tanah Objek Sengketa adalah Tanah Hak Milik Adat yang berasal dari Girik Letter C No. 215 Persil 10 dan tidak merupakan Tanah Negara atau Tanah yang dikuasai Negara;
7. Menyatakan Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX sepanjang perbuatan yang menyatakan Tanah Sengketa adalah termasuk dalam Tanah Negara milik Tergugat V dan termasuk Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 7/Bojong Menteng atas nama Tergugat IV adalah merupakan perbuatan tanpa Hak dan tanpa Dasar Hukum;
8. Menyatakan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Bojong Menteng atas nama Tergugat IV dengan Gambar Situasi No. 15.390/1991 tanggal 3 Februari 1993 atas nama Tergugat IV adalah cacat hukum (Cacat Yuridis) sehingga tidak mempunyai kekuatan Hukum mengikat;
9. Menyatakan masa berlaku pemberian Hak Sertifikat, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 7/ Bojong Menteng atas Tergugat IV Gambar Situasi No. 15.390/1991 tanggal 3 Februari 1993 telah berakhir 24 Februari 2013;
10. Menyatakan secara hukum Penggugat berhak untuk mendaftarkan dan mendapatkan Hak Kepemilikan guna memperoleh Sertifikat Hak Milik atas sebagian Bidang Tanah Milik Adat Girik Letter C No. 215 Persil 10 atas nama Sebih Bin Kemon seluas 5.200 M2 (Lima Ribu Dua Ratus Meter Persegi) dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi (Tergugat VI);

**Halaman 71 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



11. Menghukum dan Memerintahkan Tergugat VI (Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi) untuk segera memproses pengajuan peningkatan Hak oleh Penggugat, hingga terbitnya Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 213/5/Jatiasih/2000 antara Alm. Suami dan Orangtua Penggugat dengan Eddy Wahyudi yang dibuat dihadapan Muhammad Umar Masjku, SH. PPAT di Bekasi. Tertanggal 17 Mei 2000 seluas 5.200 M2 (Lima Ribu Dua Ratus Meter Persegi) yang terletak di RT. 03/RW. 02 Kel. Bojong Menteng, Kec. Rawalumbu, Kota Bekasi dengan batas-batas sebagai berikut:

Dahulu batas-batasnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Saluran Air (Kali);
- Sebelah Timur : Tanah Sitorus;
- Sebelah Selatan : Tanah Samit;
- Sebelah Barat : Saluran Air (Kali);

Sekarang batas-batasnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Saluran Air/Kali Bekasi;
- Sebelah Timur : Jin Raya Cipendawa / Tanah Rekson Sitorus;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Samit/Kodok;
- Sebelah Barat : Saluran Air / Kali Bekasi

12. Menghukum dan Memerintahkan Tergugat VII untuk mencatatkan bekas Tanah Girik Letter C Nomor: 215 Persil 10 atas nama Sebih Bin Kemon di Register Buku C Pertanahan Kelurahan Bojong Menteng dan mengeluarkan Surat Keterangan Tanah atas Girik Letter C Nomor 215 Persil 10 atas nama Sebih Bin Kemon seluas 5.200 M2 (Lima Ribu Dua Ratus Meter Persegi);

13. Menghukum Para Tergugat untuk Membayar Ongkos Perkara hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 12. 613. 000.- (dua belas juta enam ratus tiga belas ribu rupiah) secara tanggung renteng;

14. Menolak Gugatan selain dan selebihnya;

**D. TENTANG LETAK, BATAS-BATAS, DAN LUAS TANAH SUDAH TIDAK JELAS, SERTA DASAR HUKUM PEMBERIAN HAK TELAH BERAKHIR ;**



**D.I. TENTANG LETAK, BATAS-BATAS, DAN LUAS TANAH TIDAK DIKETAHUI  
TERLAWAN PENYITA**

1. Bahwa pada saat Sidang Pemeriksaan Setempat (*Plaats onderzoek*) ternyata Pihak Menteri Pekerjaan Umum dan Pihak PT. Bangun Tjipta Pratama tidak tau mengenai letak dan batas-batas tanah objek sengketa;
2. Bahwa setelah dilakukan pengukuran oleh Seksi Pengukuran Badan Pertanahan Kota Bekasi, ternyata luas tanah seluruhnya adalah 26. 827 M2 terdiri dari :
  - a. AJB.315/AD/2/Jatiasih/1994-----= 19. 779M2,-
  - b. AJB. 213/5/Jatiasih/2000 Jo.AJB. 65/I/JA/1997-----= 4.414 M2,-
  - c. Pembebasan Jalan Cipendawa Baru-----= 2.633 M2,-Jumlah-----= **26.827 M2 -**  
**\*Mohon dibandingkan** dengan luas HGB No.7/ Bojong Menteng-----  
-----=**17.351 M2.-**  
Dengan demikian Fakta berdasarkan hasil pengukuran Pemeriksaan Setempat Hampan luas tanah yang paling akurat adalah Girik No. 215 Persil 10 seluas 26.789 M2 sedanakan Luas HGB No. 7 Bojong Menteng hasil Pengukuran Pemeriksaan Setempat adalah 17. 351 M2; -
3. Jikalau dipaksakan bahwa luas hampan tanah objek sengketa adalah seluas 17. 351 M2, maka sisa tanah seluas **26.779 M2 - 17.351 M2 = 9.428 M2** milik siapa?
4. Bahwa apakah boleh SHGB No. 7/Bojong Menteng seluas 17.351 M2 bisa mencaplok tanah seluas 26.779 M2 ? jawabnya tentu tidak.

**D.2. DASAR HUKUM PEMBERIAN HAK TELAH BERAKHIR**

Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan TERLAWAN PENYITA diperoleh berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1242 / HGB / BPN / 1992 tanggal 22 Desembar 1992 (Seb) dengan Uang Pemasukan Biaya Administrasi Rp. 450.000,- Rupiah dengan Lamanya Hak Berlaku selama 20 (duapuluh) tahun.  
Dengan demikian Masa berlakunya Hak Guna Bangunan PEMOHON EKSEKUSI telah berakhir pada 21 Desember 2012.

**E. HAKIKAT EKSEKUSI**

1. Bahwa Hakikat Eksekusi sebagaiAlmana keinginan TERLAWAN PENYITA yang hendak dilaksanakan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 66/Pdt.G/2005/PN. Bks, yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 214/Pdt/2006/PT. Bdg, dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor

**Halaman 73 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**





: 1544 K/PDT/2008, serta dikuatkan pula oleh Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 606 PK/Pdt/ 2011, **Sudah TERHAMBAT dan SUDAH TIDAK DAPAT DILAKUKAN LAGI ( NON EKSEKUTABEL)** DENGAN ALASAN HUKUM EBAGAI BERIKUT:

- 1.1. Objek Perkara telah dieksekusi terlebih dahulu oleh REKSON SITORUS (TERLAWAN PENYITA) selaku PEMOHON EKSEKUSI dari TERMOHON EKSEKUSI I dan TERMOHON EKSEKUSI II dalam Perkara No. 457/Pdt.G/2011/PN. Bks tanggal 23 April 2012 Jo. PENETAPAN Ketua Pengadilan Negeri Bekasi No. 46/EKS.G/2012/PN.Bks, tanggal 19 September 2012 Jo BERITA ACARA Aanmaning 46/EKS.G/2012/PN. Bks tanggal 19 September 2012;
- 1.2. **Adanya Putusan Putusan perkara Nomor : 633/Pdt.G/2015/PN.Bks. Jo. Nomor: 234/Pdt/2017/PT.Bdg. Jo. Nomor: 415 K/PDT/2018 yang saat ini masih dimohonkan Peninjauan Kembali oleh TERLAWAN PENYITA;**
- 1.3. **Adanya Putusan Parkara No. 152/ Pdt.G/2017/PN. Bks tanggal 22 Oktober 2018. Yang pada saat Ini masih dimohonkan Banding oleh TERLAWAN PENYITA;**
- 1.4. Berakhirnya Masa berlaku Pemberian Hak Guna Bangunan No. 7/ Bojong Menteng atas nama TERLAWAN PENYITA pada 21 Desember 2012;
- 1.5. **Bahwa Putusan Perkara No. 633/Pdt.G/2015/PN.Bks. Jo. Nomor : 234/Pdt/2017/PT.Bdg. Jo. Nomor : 415 K/PDT/2018 dan Putusan No. 152/ Pdt.G/2017/PN. Bks tanggal 22 Oktober 2018. Kedua duanya Menyatakan Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7 Bojong Menteng atas nama TERLAWAN PENYITA adalah Cacat Juridis sehingga tidak mempunyai kekuatan hukm mengikat;**
2. Bahwa mencermati Konsideran SEMA Nomor 7 Tahun 2001, disebutkan, sehubungan dengan banyaknya laporan dari para Pencari Keadilan dan dari pengamatan Mahkamah Agung, bahwa perkara-perkara perdata yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tidak dapat dieksekusi (non executable) karena objek perkara atas barang-barang tidak bergerak tidak sesuai dengan diktum putusan, baik mengenai letak, luas, batas-batas maupun situasi pada saat dieksekusi akan dilaksanakan, sebelumnya tidak pernah dilakukan Pemeriksaan Setempat atas obyek perkara,



Maka Mahkamah Agung meminta hakim yang memeriksa perkara untuk mengadakan Pemeriksaan Setempat atas objek perkara yang perlu dilakukan oleh Majelis Hakim dengan dibantu oleh Panitera Pengganti baik atas inisiatif Hakim karena *merasa* perlu mendapatkan penjelasan/ keterangan yang lebih rinci atas obyek perkara maupun karena diajukan ekspesi atau atas permintaan salah satu pihak yang berperkara.

Apabila *dipandang* perlu dan atas persetujuan para pihak yang berperkara dapat pula dilakukan pengukuran dan pembuatan gambar situasi tanah atau obyek perkara yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Setempat dengan biaya yang disepakati oleh kedua belah pihak, apakah akan ditanggung oleh Penggugat atau dibiayai bersama dengan Tergugat.

3. Bahwa demikian halnya dalam perkara a-quo ternyata letak, batas-batas, dan luas tanah, tidak diketahui TERLAWAN PENYITA, ditambah pula oleh dasar hukum perolehan hak atas TERLAWAN PEMOHON EKSEKUSI berupa SHGB No. 7 / Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur telah berakhir, dan Permohonan Eksekusi telah terhambat oleh Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 457/Pdt.G/2011/PN.Bks tanggal 23 April 2012 Jo. PENETAPAN Ketua Pengadilan Negeri Bekasi No. 46/EKS.G/2012/PN.Bks, tanggal 19 September 2012 Jo BERITA ACARA Aanmaning 46/EKS.G/2012/PN.Bks tanggal 19 September 2012 yang Eksekusinya telah dijalankan terlebih dahulu serta **Adanya Putusan Putusan perkara Nomor: 633/Pdt.G/2015/PN.Bks. Jo. Nomor: 234/Pdt/2017/PT.Bdg. Jo. Nomor: 415 K/PDT/2018 yang saat ini masih dimohonkan Peninjauan Kembali oleh TERLAWAN PENYITA dan Putusan Parkara No. 152/ Pdt.G/2017/PN. Bks tanggal 22 Oktober 2018. Yang pada saat ini masih dimohonkan Banding oleh TERLAWAN PENYITA**, maka patut dan beralasan hukum Permohonan Sita yang diajukan oleh TERLAWAN PENYITA dinyatakan tidak dapat dijalankan (Non Eksekutabel), dan SITA EKSEKUSI yang telah sempat diletakkan berdasarkan berdasarkan Penetapan Sita No. 13 / Eks.G/2015/ PN. Bks Jo Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 66/Pdt.G/2005/PN. Bks, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 214/Pdt/2006/PT. Bdg, Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 1544 K/PDT/2008, Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor : 606 PK/Pdt/ 2011 Jo. Berita Acara tanggal 7 Agustus 2018 Pukul 09.10 Wib. Adalah patut dan beralasan hukum untuk DIANGKAT SITA ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa guna menjaga Wibawa Pengadilan serta menegakkan Hukum dan Menciptakan rasa Keadilan mengenai hak atas suatu objek sengketa diperuntukkan kepada siapakah yang paling berhak apabila ada 3 (tiga) Putusan yang saling bertentangan satu sama lainnya, maka guna menyelesaikan Perkara dimaksud secara konprehensif, utuh dan menyeluruh sehingga terciptanya Penegakan Hukum serta terciptanya Rasa Keadilan bagi yang bersengketa, maka mengingat bahwa perkara ini adalah perkara para pihak yang tunduk dalam Peradilan Perdata dimana Pengadilan "**harus bersifat pasif**" maka untuk itu perlu adanya Pemeriksaan yang menyeluruh, sejak awal, dimulai dari Formal Gugatan, Kedudukan Hukum para Pihak, Pemenuhan Ketentuan Hukum Acara Perdata, sejak awal Pemeriksaan Perkara, Pemeriksaan Surat/Bukti/Saksi /Ahli Pemeriksaan Setempat, hingga Putusan berikutnya, dengan menempuh langkah-langkah hukum yang dianggap tepat dan perlu oleh Para Pihak bersengketa, hingga timbulnya Hak yang Sah menurut hukum atas tanah sengketa dimaksud sebagai Wujud Tegaknya Hukum dan Terciptanya Keadilan;

Maka berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas, mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

## PRIMAIR :

1. Menyatakan Letak, Batas-batas, dan luas tanah tidak diketahui TERLAWAN PENYITA ;
2. Menyatakan penerbitan Sertifikat SHGB No. 7 / Bojong Menteng , Gambar Situasi No. 15390/1991 tanggal 3 Februari adalah cacat hukum (*cacat yuridis*);
3. Menyatakan dasar hukum pemberian hak Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7 Bojong Menteng seluas 17. 400 M2, Gambar Situasi No. 15.390/1991 tanggal 3 Februari 1991 atas nama TERLAWAN PENYITA yang diperoleh berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1242 / HGB / BPN / 1992 tanggal 22 Desember 1992 (Seb) dengan Uang Pemasukan Biaya Administrasi Rp. 450.000,- Rupiah dengan Lamanya Hak Berlaku selama 20 (duapuluh) tahun telah berakhir;
4. Menyatakan Permohonan Eksekusi, yang dimohonkan TERLAWAN PENYITA Tidak dapat dilakukan lagi ( *NON EKSEKUTABEL*) karena terlebih dahulu telah dijalankan EKSEKUSI berdasatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 457/Pdt.G/2011/PN.Bks Jo. Penetapan No. 46/Eks.G/2012/PN.Bks

**Halaman 76 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 19 September 2012 Jo, Berita Acara Aanmaning 46/EKS.G/2012/PN. Bks tanggal 19 September 2012 ;

5. Menyatakan Permohonan Eksekusi, yang dimohonkan TERLAWAN PENYITA TERHAMBAT dan TIDAK DAPAT DILAKUKAN ( *NON EKSEKUTABEL*) karena Adanya Putusan perkara Nomor : 633/Pdt.G/2015/PN.Bks. Jo. Nomor : 234/Pdt/2017/PT.Bdg. Jo. Nomor : 415 K/PDT/2018 yang saat ini masih dimohonkan Peninjauan Kembali oleh TERLAWAN PENYITA dan **Putusan Parkara No. 152/ Pdt.G/2017/PN. Bks tanggal 22 Oktober 2018. Yang pada saat ini masih dimohonkan Banding oleh TERLAWAN PENYITA;**
6. Menyatakan Akta Jual Beli antara TERLAWAN TERSITA II dengan TERLAWAN TERSITA I Para Ahliwaris SEBIH Bin KEMON yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) DR. H. M. Ridwan Indra R. A. SH. Nomor : 315/AD/2/Jatiasih/1994 tertanggal 11 Mei 1994 atas tanah Milik Adat Girik No. 215 Persil 10 atas nama SEBIH BIN KEMON yaitu seluas 18.700 M2 adalah sah dan berharga menurut hukum ;
7. Menyatakan TERLAWAN TERSITA II adalah pemilik yang sah atas sebagian bidang tanah dengan Girik C Nomor 215 Persil 10 seluas 18.700 M2 ( *delapan belas ribu tujuh ratus meter persegi*) atas nama SEBIH BIN KEMON dengan batas - batas:
  - Sebelah Utara : Pecahan yang terbawa arus kali;
  - Sebelah Timur : Milik Endi / Kemang Pratama;
  - Sebelah Selatan : Milik Samid / Kodok;
  - Sebelah Barat : Pecahan yang terbawa arus kali.
8. Menyatakan TERLAWAN TERSITA II adalah satu-satunya pihak yang sah untuk mendaftarkan dan mendapatkan hak kepemilikan guna memperoleh Sertifikat Hak Milik atas bidang tanah Milik Adat Girik No. 215 Persil 10 bekas atas nama SEBIH BIN KEMON seluas 18.700 M2 dari kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) DR. H. M. Ridwan Indra R. A, SH. Nomor : 315/AD/2/Jatiasih/1994 tertanggal 11 Mei 1994 atas tanah Milik Adat Girik No. 215 Persil 10 atas nama SEBIH BIN KEMON ;
9. Menyatakan Tidak Sah Peletakan Sita Eksekusi berdasarkan Penetapan Sita Eksekusi No. 13 / Eks.G/2015/ PN. Bks Jo.Nomor : 66/Pdt.G/2005/PN. Bks, Jo. Nomor: 214/Pdt/2006/PT. Bdg, Jo. Nomor: 1544 K/PDT/2008, Jo. Nomor: 606 PK/Pdt/ 2011 Jo. Berita Acara tanggal 7 Agustus 2018 pukul 09.10 WIB;

**Halaman 77 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Memerintahkan Jurusita pada Pengadilan Negeri Bekasi mengangkat Sita Eksekusi No. 13 / Eks.G/2015/ PN. Bks Jo.Nomor : 66/Pdt.G/2005/PN. Bks, Jo. Nomor: 214/Pdt/2006/PT. Bdg, Jo. Nomor: 1544 K/PDT/2008, Jo. Nomor: 606 PK/Pdt/ 2011 Jo. Berita Acara tanggal 7 Agustus 2018 pukul 09.10 WIB;
11. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada timbul upaya hukum Banding atau Kasasi (*uitvoebaar bijvooraaad*) ;
12. Menghukum para Terlawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut Pelawan Intervensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa PELAWAN INTERVENSI dengan tegas membantah dan menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Perlawanan PELAWAN yang telah diuraikan oleh PELAWAN kecuali terhadap dalil - dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh PELAWAN INTERVENSI;
2. Bahwa PELAWAN INTERVENSI dengan tegas menyatakan Sependapat dengan dalil - dalil Gugatan Perlawanan PELAWAN khususnya dalil - dalil Gugatan pada Point (8), Point (9), Point (10) dan Point (11) yang pada pokoknya menyebutkan :

- **Dalil Point (8), menyebutkan :**

*"Bahwa yang menguasai Objek yang disita adalah banyak Pihak - Pihak Lain dengan cara mendirikan Bangunan Permanen dan Bangunan Semi Permanen dengan mengatakan sebagai pemilik atas sebagaian tanah yang disita (Objek Perkara) dengan alas Hak yang lain pula dan pihak yang menguasai tersebut adalah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi yang telah Berkekuatan Hukum tetap pula";*

- **Dalil Point (9), menyebutkan :**

*" Bahwa demikian juga diatas tanah yang telah disita (Objek dalam perkara A-quo) yaitu seluas lebih kurang 5.200 M2 (lima ribu dua ratus meter persegi) masih dalam Perkara di Pengadilan Negeri Bekasi ini, dengan Register Perkara Nomor : 152/Pdt.G/2017/PN.Bks. ";*

- **Dalil Point (10), menyebutkan :**

*"Bahwa adapun Pihak-Pihak dalam Perkara Nomor 152/ Pdt.G/2017/PN.Bks. adalah sebagai berikut:*

*Antara:*

**Halaman 78 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**





*PARA AHLI WARIS MAMA T BIN TEMAN*

Melawan:

1. *Eddy Wahyudi, sebagai Tergugat I;*
2. *Muhammad Umar Masjkuri, Sebagai Tergugat II;*
3. *Para Ahli Waris SEBIH BIN KEMON, Sebagai Tergugat III;*
4. *PT BANGUN TJIPTA PRA TAMA, sebagai Tergugat IV;*
5. *Menteri Pekerjaan Umum, Sebagai Tergugat V;*
6. *Kepala Kantor BPN Kota Bekasi, Sebagai Tergugat VI;*
7. *Kepala Kelurahan Bo Jong Menteng, Sebagai Tergugat VII;*
8. *Walikota Bekasi, sebagai Tergugat VIII;*
9. *Kepala binas Pendapatan Kota Bekasi, sebagai Tergugat IX.*

- **Dalil Point (11). menyebutkan :**

*" Bahwa berdasarkan point - point tersebut diatas maka Permohonan Eksekusi tidak dapat dilaksanakan karena Noneksektabel, sehingga Penetapan Sita jaminan dan Berita Acara Sita telah dilaksanakan haruslah dibatalkan."*

3. Bahwa alasan PELAWAN INTERVENSI menyatakan sependapat dengan dalil-dalil Gugatan Perlawanan PELAWAN diatas, khususnya dalil - dalil Gugatan sebagaiAlmana disebutkan dalam dalil - dalil pada Point (8), Point (9), Point (10) dan Point (11), sebagaiAlmana telah kami sebutkan diatas karena dalil - dalil tersebut telah sesuai dengan fakta - fakta hukum yang sebenarnya sebagai mana akan kami uraikan dibawah ini:

➤ Bahwa adalah Fakta bahwa PELAWAN INTERVENSI adalah sebagai Pemilik yang Sah atas Sebagian Objek Sita Eksekusi yaitu seluas 5.200 M2 (*lima ribu dua ratus meter persegi*) dari luas keseluruhan yaitu seluas 18.400 M2 (*delapan betas ribu empat ratus meter persegi*) yang dimohonkan oleh TERLAWAN PENYITA (PT. BANGUN TJIPTA PRATAMA) pada tanggal 05 Maret 2018;

➤ Bahwa adalah Fakta bahwa bukti Kepemilikan PELAWAN INTERVENSI yang mendalilkan sebagai Pemilik yang Sah atas Sebagian Objek Sita Eksekusi yaitu seluas 5.200 M2 (*lima ribu dua ratus meter persegi*), dengan Bukti Kepemilikan sebagai berikut:

- a. *Akta Jual Beli Nomor : 65/1/JA/1997 tanggal 17 Januari 1997 antara Ahli Waris dan Ahli Waris Pengganti Sebih Bin Kemon selaku Penjual, dengan Eddy Wahyudi selaku Pembeli yang dibuat dan ditandatangani*



dihadapan Yost Hartono, SH. selaku Notaris - PPAT yang berkantor di Kota Bekasi ;

b. Akta Jual Beli Nomor : 213 /5/Jatiasih/2000 tertanggal 17 Mei 2000 antara Alm. Suami dan Orangtua Pemohon Intervensi selaku Pembeli dengan Eddy Wahyudi selaku Penjual dibuat dan ditandatangani dihadapan Muhammad Umar Masjku, SH. selaku Notaris - PPAT yang berkantor di Kota Bekasi ;

- Bahwa adalah Fakta bahwa Bukti - Bukti Surat Kepemilikan PELAWAN INTERVENSI atas Tanah tersebut adalah Bukti Surat yang Otentik yaitu berupa Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga secara Hukum Jual Beli atas tanah tersebut telah dilakukan secara **tunai dan konkrit** ( sesuai dengan Ketentuan Pasal 1475 KUHPdata) yang membawa konsekuensi Hukum bahwa Jual Beli atas tanah tersebut telah sah menurut hukum (Pasal 19 ayat 2 huruf c UU Nomor : 05 tahun 1960 Jo. Pasal 1 angka 20 PP. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);
- Bahwa adalah fakta terhadap Bukti Kepemilikan PELAWAN INTERVENSI atas sebagian Objek Sita tersebut belum pernah dibatalkan oleh Pengadilan manapun dan oleh siapapun.

4. Bahwa kepemilikan PELAWAN INTERVENSI atas Sebagian Objek Sita Eksekusi yaitu seluas 5.200 M2 (*lima ribu dua ratus meter persegi*), telah diperkuat oleh Putusan Pengadilan Negeri Bekasi dalam Perkara Nomor : 152/Pdt.G/2017/PN.Bks. yang Isi Amar Putusannya menyatakan :

#### **MENGADILI**

##### **Dalam Eksepsi:**

- *Menolak Eksepsi Tergugat IV dan Tergugat V seluruhnya;*

##### **Dalam Pokok Perkara:**

1. *Mengabulkan Gugatan Penggugat untu sebagian;*
2. *Menyatakan Para Penggugat adalah sebagai Ahli Waris yang Sah dari Alm. Mamat Bin Teman;*
3. *Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah sengketa Yaitu sebidang tanah seluas : 5.200 M2 (lima ribu dua ratus meter persegi) yang dibeli oleh Alm. Suami dan Orangtua Penggugat sesuai dengan Akta Jual Beli No: 213 /5/Jatiasih/2000 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Muhammad Umar Masjku, SH. selaku Notaris - PPA Tyang berkantor di Kota Bekasi, dengan batas - batas:*

**Halaman 80 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dahulu batas - batasnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Saluran Air (kali);
- Sebelah Timur : Tanah Sitorus;
- Sebelah Selatan : Tanah Samit;
- Sebelah Barat : Saluran Air (kali)

## Sekarang batas - batasnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Saluran Air / Kali Bekasi;
- Sebelah Timur : Jin. Raya Cipendawa /Tanah Rekson Sitorus;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Samit/Kodok;
- Sebelah Barat : Saluran Air/Kali Bekasi.

4. Menyatakan Sah dan mempunyai kekuatan Hukum Akta Jual Beli Nomor : 213/5/Jatiasih/2000 tertanggal 17 Mei 2000 antara Alm. Suami dan Orangtua Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Tergugat II tertanggal 17 Mei 2000;
5. Menyatakan Sah dan mempunyai kekuatan Akta Jual Beli Nomor : 65/I/JA/1997 tanggal 17 Januari 1997 antara Ahli Waris dan Ahli Waris Pengganti Sebih Bin Kemon selaku Penjual, dengan Eddy Wahyudi selaku Pembeli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Yost Hartono, SH. selaku Notaris - PPA Tyang berkantor di Kota Bekasi;
6. Menyatakan Tanah Objek sengketa adalah Tanah Hak Milik Adat yang berasal dari Girik Letter C No. 215 Persil 10 dan tidak merupakan Tanah Negara atau tanah yang dikuasai oleh Negara;
7. Menyatakan Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX sepanjang perbuatan yang menyatakan tanah sengketa adalah tanah sengketa termasuk dalam tanah Negara Tergugat V dan Termasuk Tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 7/Bojong Menteng atas nama Tergugat IV adalah merupakan Perbuatan Tanpa hak dan dasar hukum;
8. Menyatakan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor ; 7/Bojong Menteng atas nama Tergugat IV dengan Gambar Situasi No. 15.390/1991 tanggal 3 pebruari 1993 atas nama Tergugat IV adalah cacat hukum ( Cacat yuridis) sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
9. Menyatakan masa berlaku Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor ; 7/Bojong Menteng atas nama Tergugat IV dengan Gambar Situasi No. 15.390/1991 tanggal 3 Pebruari 1993 atas nama Tergugat IV telah berakhir pada tanggal 24 Pebruari 2013;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan secara hukum Penggugat berhak untuk mendaftarkan dan mendapatkan hak kepemilikan guna memperoleh sertifikat hak milik atas sebidang tanah milik adat girik letter C Nomor 125 Persil 10 atas nama Sebih bin Kemon seluas 5.200 M2 (lima ribu dua ratus meter persegi) dari kantor Tergugat VI;

11. Menghukum dan memerintahkan Tergugat VI untuk segera memproses Pengajuan Peningkatan Hak oleh Penggugat, hingga terbitnya Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 213/5/Jatiasih/2000 tertanggal 17 Mei 2000 antara Alm. Suami dan Orangtua Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Tergugat II tertanggal 17 Mei 2000, dengan batas - batas sebagai berikut:

*Dahulu batas - batasnya sebagai berikut:*

- Sebelah Utara : Saluran Air (kali);
- Sebelah Timur : Tanah Sitorus;
- Sebelah Selatan : Tanah Samit;
- Sebelah Barat : Saluran Air (kali)

*Sekarang batas - batasnya sebagai berikut:*

- Sebelah Utara : Saluran Air / Kali Bekasi;
- Sebelah Timur : Jin. Raya Cipendawa / Tanah Rekson Sitorus;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Samit/Kodok;
- Sebelah Barat : Saluran Air/Kali Bekasi.

12. Menghukum dan memerintahkan Tergugat VII untuk mencatatkan bekas tanah Girik Letter C Nomor : 215 Persil 10 atas nama Sebih bin Kemon di Register Buku C Pertanahan Kelurahan Bojong Menteng dan mengeluarkan Surat Keterangan Tanah atas Girik Letter C Nomor 215 Persil 10 atas nama Sebih bin Kemon seluas 5.200 M2 (lima ribu dua ratus meter persegi);

13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 12.613.000,- (dua belas juta enam ratus tiga belas ribu rupiah) secara tanggung renteng;

14. Menolak Gugatan selain dan selebihnya.

5. Bahwa dari Isi Amar Putusan tersebut diatas dengan jelas membuktikan bahwa Bukti Kepemilikan PELAWAN INTERVENSI telah diperkuat oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang menyatakan bahwa Sah dan mempunyai kekuatan Hukum Akta Jual Beli Nomor : 213/5/Jatiasih/2000 tertanggal 17 Mei 2000 antara Alm. Suami dan Orangtua Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Tergugat II tertanggal 17 Mei 2000;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa dalam Permohonan Eksekusi pada tanggal 5 Maret 2018 tersebut PELAWAN INTERVENSI tidak dijadikan sebagai Pihak Ter-Eksekusi dalam Surat Penetapan No. 13/Eks.G/2015/PN.Bks jo. Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks jo. Nomor : 218/Pdt/2006/PT.Bdg, jo. Nomor : 1544 K/PDT/2008, jo. Nomor : 606/PK/Pdt/2011 tersebut, PELAWAN INTERVENSI tidak dijadikan sebagai Pihak padahal Faktanya PELAWAN INTERVENSI adalah Pemilik yang Sah atas Sebagian Objek Sita Eksekusi yaitu seluas 5.200 M2 (*lima ribu dua ratus meter persegi*);
7. Bahwa demikian juga hal nya dalam Perkara Nomor : 66/Pdt.G/2005/PN.Bks jo. Nomor : 218/Pdt/2006/PT.Bdg, jo. Nomor : 1544 K/PDT/2008, jo. Nomor : 606/PK/Pdt/2011 tersebut, yang dijadikan *dasar* oleh TERLAWAN PENYITA mengajukan Permohonan Eksekusi terhadap Objek sengketa, PELAWAN INTERVENSI tidak pernah dijadikan sebagai Pihak dalam Perkara tersebut, padahal Faktanya bahwa PELAWAN INTERVENSI adalah Pemilik yang Sah atas Sebagian Objek Sita Eksekusi yaitu seluas 5.200 M2 (*lima ribu dua ratus meter persegi*);
8. Bahwa dalam Gugatan PELAWAN INTERVENSI dalam Nomor : 152/Pdt.G/2017/PN.Bks, PELAWAN INTERPENSI menjadikan TERLAWAN PENYITA ( PT. BANGUN TJIPTA PRATAMA) selaku Tergugat IV dalam Perkara tersebut sehingga *secara* Hukum TERLAWAN PENYITA ( PT. BANGUN TJIPTA PRATAMA) harus tunduk atas Isi Putusan tersebut;
9. Bahwa demikian juga halnya terhadap Bukti Kepemilikan TERLAWAN PENYITA dalam Amar Putusan Perkara Nomor : 152/Pdt.G/2017/PN.Bks telah menyatakan bahwa Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor ; 7/Bojong Menteng atas nama Tergugat IV dengan Gambar Situasi No. 15.390/1991 tanggal 3 pebruari 1993 atas nama Tergugat IV adalah *cacat* hukum ( *Cacat* yuridis) sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
10. Bahwa terhadap tanah milik PELAWAN INTERVENSI yaitu seluas 5.200 M2 (*lima ribu dua ratus meter persegi*), dan yang menjadi sebagian Objek Sita Eksekusi yang dimohonkan oleh TERLAWAN PENYITA (PT.BANGUN TJIPTA PRATAMA) sampai *sekarang* masih dikuasi fisiknya oleh PELAWAN INTERVENSI;
11. Bahwa demikian juga hal nya dengan TERLAWAN PENYITA (PT.BANGUN TJIPTA PRATAMA) tidak pernah menguasai Fisik Tanah yang menjadi Objek Sita Eksekusi tersebut, sehingga TERLAWAN PENYITA tidak mengetahui

**Halaman 83 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**





dengan jelas dan pasti batas - batas Tanah yang menjadi Objek Sita Eksekusi tersebut.

Bahwa berdasarkan hal - hal dan fakta - fakta yang kami uraikan diatas, mohon Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan PELAWAN INTERVENSI sebagai PELAWAN yang baik dan benar;
2. Menyatakan Permohonan Eksekusi, Pemohon Eksekusi tidak dapat dilaksanakan *karena* Non Eksekutabel;
3. Menyatakan PELAWAN INTERVENSI adalah pemilik yang sah atas Sebagian Objek Sita Eksekusi yaitu sebidang tanah seluas : 5.200 M2 (lima ribu dua ratus meter persegi) yang dibeli oleh Alm. Suami dan Orangtua Penggugat sesuai dengan Akta Jual Beli No: 213 /5/Jatiasih/2000 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Muhammad Umar Masjku, SH. selaku Notaris - PPAT yang berkantor di Kota Bekasi, dengan batas - batas :

Dahulu batas - batasnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Saluran Air (kali);
- Sebelah Timur : Tanah Sitorus;
- Sebelah Selatan : Tanah Samit;
- Sebelah Barat : Saluran Air (kali).

Sekarang batas - batasnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Saluran Air / Kali Bekasi;
  - Sebelah Timur : Jln. Raya Cipendawa /Tanah Rekson Sitorus;
  - Sebelah Selatan : Tanah milik Samit/Kodok;
  - Sebelah Barat : Saluran Air/Kali Bekasi.
4. Menyatakan bahwa Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor ; 7/Bojong Menteng atas nama Tergugat IV dengan Gambar Situasi No. 15.390/1991 tanggal 3 pebruari 1993 atas nama Tergugat IV adalah cacat hukum ( Cacat yuridis) sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
  5. Menyatakan bahwa masa berlaku Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor ; 7/Bojong Menteng atas nama Tergugat IV dengan Gambar Situasi No. 15.390/1991 tanggal 3 Pebruari 1993 atas nama Tergugat IV telah berakhir pada tanggal 24 Pebruari 2013;
  6. Menghukum para Terlawan untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa terhadap Tanggapan / Jawaban Pelawan Intervensi tersebut Terlawan Penyita memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

## PENDAHULUAN

1. Bahwa sebelum Terlawan menjawab atas Tanggapan/Jawaban Pelawan Intervensi terhadap gugatan perlawanan Pelawan, terlebih dahulu Terlawan menyampaikan bahwa sesungguhnya Tanggapan/Jawaban Pelawan Intervensi aquo pada intinya mendukung perlawanan Pelawan seluruhnya tanpa kecuali, sehingga Terlawan menegaskan jawaban Terlawan terhadap Perlawanan Pelawan yang disampaikan pada tanggal 2 April 2019 mohon dianggap sebagai jawaban atas Tanggapan/Jawaban Pelawan Intervensi ini.
2. Bahwa oleh karenanya Terlawan menolak dengan tegas seluruh Tanggapan/Jawaban Pelawan Intervensi a quo.

## ISI JAWABAN TERLAWAN ATAS JAWABAN/TANGGAPAN PELAWAN INTERVENSI.

3. Bahwa Terlawan melalui jawaban ini menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil Tanggapan/Jawaban Pelawan Intervensi, kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan.
4. Bahwa benar dalil Tanggapan/Jawaban Pelawan Intervensi butir 2 sepanjang penyebutan pihak-pihak dalam perkara No. 152/Pdt.G/2017/PN.Bks. dimana perkara tersebut saat ini masih dalam proses pemeriksaan di tingkat Pengadilan Tinggi Jawa Barat.
5. Bahwa terhadap dalil Tanggapan/Jawaban Pelawan Intervensi butir 3 Terlawan menolaknya dengan tegas karena, objek tanah Akta Jual Beli Nomor : 65/I/JA/1997 tanggal 17 Januari 1997 antara Ahli Waris dan Ahli Waris Pengganti Sebih Bin Kemon selaku Penjual, dengan Eddy Wahyudi selaku Pembeli kemudian di jual lagi dengan Akta Jual Beli Nomor 213/5/Jatiasih/2000 tanggal 17 Mei 2000 antara Alm. Suami dan orang tua Pelawan Intervensi selaku Pembeli dan Eddy Wahyudi selaku Penjual adalah merupakan sebagian kecil tanah milik Terlawan sebagaiAlmana ternyata dalam SHGB No. 7/Bojong Menteng.
6. Bahwa kepemilikan Pelawan Intervensi atas sebagian kecil tanah milik Terlawan tersebut, Pelawan Intervensi menggugat Terlawan di Pengadilan

**Halaman 85 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Bekasi register perkara No. 152/Pdt.G/2017/PN.Bks. dengan amar sebagaimana Pelawan Intervensi sebutkan dalam Tanggapan/Jawaban Pelawan Intervensi butir 4.

7. Bahwa atas putusan perkara No. 152/Pdt.G/2017/PN.Bks. tanggal 30 Oktober 2018 aquo, Pihak Terlawan masih menempuh upaya hukum banding di tingkat Pengadilan Tinggi Jawa Barat, sebagaimana ternyata dalam Surat Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 152/Pdt.G/2017/PN.Bks. Jo No. 97/Bdg/2018/PN. ks. tanggal 8 Nopember 2018, sehingga dengan demikian putusan tersebut belum mempunyai kekuatan hukum tetap.
8. Bahwa Terlawan menolak dengan tegas dalil Pelawan Intervensi butir 5 Tanggapan/Jawaban, Pelawan Intervensi belum bisa menyatakan sebagai pemilik atas objek sengketa berdasarkan atas putusan No. 152/Pdt.G/2017/PN.Bks. tanggal 30 Oktober 2018, karena Pelawan Intervensi sendiri masih memperkarakan objek segketa di Pengadilan Negeri Bekasi yang sampai saat ini masih dalam proses pemeriksaan di tingkat Pengadilan Tinggi Jawa Barat (*vide butir 7 di atas*).
9. Bahwa terhadap dalil Pelawan Intervensi butir 6 dan 7 yang menyatakan Pelawan Intervensi tidak sebagai pihak dalam perkara awal yang menjadi dasar pelaksanaan eksekusi yaitu Perkara Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks. jo. Nomor 218/Pdt/2006/PT.Bdg Jo. Nomor 1544 K/Pdt/2008 jo Nomor 606 PK/Pdt/2011 adalah benar, namun perlu diingat bahwa secara hukum Penggugat diberikan kewenangan penuh untuk menentukan pihak-pihak yang akan digugatnya.
10. Bahwa terhadap dalil Pelawan Intervensi butir 8 dan 9 Terlawan menolaknya dengan tegas, karena dalil tersebut boleh didalilkan oleh Pelawan Intervensi sepanjang perkara No. 152/Pdt.G/2017/PN. Bks. Telah berkekuatan hukum tetap, namun apabila putusan tersebut belum berkekuatan hukum tetap, maka Pelawan Intervensi tidak dapat mengklaim sebagai pemilik atas objek sengketa.
11. Bahwa dalil Pelawan Intervensi 10 dan 11 Terlawan menolaknya dengan tegas, karena kegunaan eksekusi adalah mengambit paksa mitik seseorang yang dikuasai oleh orang lain tanpa hak, sedangkan kegunaan dan tujuan Sita Eksekusi adalah menentukan kejelasan batas-batas tanah yang akan di eksekusi.

**Halaman 86 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil, alasan-alasan dan bukti-bukti yang telah dikemukakan di atas, maka Terlawan mohon agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Menolak Tanggapan/Jawaban Pelawan Intervensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pelawan Intervensi adalah Pelawan Intervensi yang tidak benar.
3. Menghukum Pelawan Intervensi untuk membayar biaya perkara yang timbul.

## Atau :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap Tanggapan / Jawaban Pelawan Intervensi tersebut Terlawan Tersita II memberikan tanggapan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa kami selaku TERLAWAN TERSITA II dengan tegas menyampaikan Sepakat dan Sependapat terhadap semua dalil - dalil Jawaban PELAWAN INTERVENSI, karena dalil - dalil tersebut telah sesuai dengan fakta - fakta yang *sebenarnya*. dan dalil - dalil Jawaban PELAWAN INTERVENSI telah menguatkan dalil - dalil Jawaban TERLAWAN TERSITA II;
2. Bahwa TERLAWAN TERSITA II menyatakan Sependapat dengan dalil - dalil Jawaban PELAWAN INTERVENSI yang pada pokoknya menyatakan bahwa Permohonan Eksekusi yang dimohonkan oleh TERLAWAN PENYITA tidak dapat dilaksanakan *karena* NON EKSEKUTABEL, sehingga Penetapan Sita Eksekusi dan Berita Acara Sita Eksekusi yang telah sempat dilaksanakan haruslah dibatalkan karena faktanya terhadap Objek Sengketa yang dimohonkan oleh TERLAWAN PENYITA belum Clear and Clean dari Perkara - Perkara Hukum sebagaimana telah didalilkan oleh TERLAWAN TERSITA II dalam Jawabannya dan dalil - dalil yang telah disampaikan oleh PELAWAN INTERVENSI dalam dalil - dalam Jawabannya;
3. Bahwa PELAWAN INTERVENSI mengajukan Perlawanan Gugatan Intervensi dalam Perkara A-quo, didasarkan pada Putusan Perkara Nomor 152/Pdt.G/2017/PN.Bks. tanggal 30 Oktober 2018, yang sekarang sedang dalam proses Pemeriksaan Banding di Pengadilan Tinggi Bandung atas Permohonan Banding yang diajukan oleh TERLAWAN PENYITA;
4. Bahwa inti dari Putusan Pengadilan Negeri Bekasi dalam Perkara Nomor : 152/Pdt.G/2017/PN.Bks. yang Isi Amar Putusannya menyatakan :

## MENGADILI

### Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat IV dan Tergugat V seluruhnya;

**Halaman 87 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



**Dalam Pokok Perkara:**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah sebagai Ahli Waris yang Sah dari Alm. Mamat Bin Teman;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah sengketa Yaitu sebidang tanah seluas : 5.200 M2 (lima ribu dua ratus meter persegi) yang dibeli oleh Alm. Suami dan Orangtua Penggugat sesuai dengan Akta Jual Beli No: 213 /5/Jatiasih/2000 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Muhammad Umar Masjku, SH. selaku Notaris - PPA Tyang berkantor di Kota Bekasi, dengan batas - batas:

**Dahulu batas - batasnya sebagai berikut:**

- Sebelah Utara : Saluran Air (kali);
- Sebelah Timur : Tanah Sitorus;
- Sebelah Se/atan : Tanah Samit;
- Sebelah Barat : Saluran Air (kali).

**Sekarang batas - batasnya sebagai berikut:**

- Sebelah Utara : Saluran Air / Kali Bekasi;
  - Sebelah Timur : Jin. Raya Cipendawa /Tanah Rekson Sitorus;
  - Sebelah Selatan: Tanah milik Samit/Kodok;
  - Sebelah Barat : Saluran Air/Kali Bekasi.
4. Menyatakan Sah dan mempunyai kekuatan Hukum Akta Jual Beli Nomor : 213/5/Jatiasih/2000 tertanggal 17 Mei 2000 antara Alm. Suami dan Orangtua Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Tergugat II tertanggal 17 Mei 2000;
  5. Menyatakan Sah dan mempunyai kekuatan Akta Jual Beli Nomor : 65/1/J A/1997 tanggal 17 Januari 1997 antara Ahli Waris dan Ahli Waris Pengganti Sebih Bin Kemon selaku Penjual, dengan Eddy Wahyudi selaku Pembeli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Yost Hartono, SH. selaku Notaris - PPA Tyang berkantor di Kota Bekasi;
  6. Menyatakan Tanah Objek sengketa adalah Tanah Hak Milik Adat yang berasal dari Girik Letter C No. 215 Persil 10 dan tidak merupakan Tanah Negara atau tanah yang dikuasai oleh Negara;
  7. Menyatakan Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX sepanjang perbuatan yang menyatakan tanah sengketa adalah tanah sengketa termasuk dalam tanah Negara Tergugat V dan Termasuk Tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 7/Bojong Menteng





atas nama Tergugat IV adalah merupakan Perbuatan Tanpa hak dan dasar hukum;

8. Menyatakan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor ; 7/Bojong Menteng atas nama Tergugat IV dengan Gambar Situasi No. 15.390/1991 tanggal 3 pebruari 1993 atas nama Tergugat IV adalah cacat hukum (Cacat yuridis) sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
9. Menyatakan masa berlaku Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor , " 7/Bojong Menteng atas nama Tergugat IV dengan Gambar Situasi No. 15.390/1991 tanggal 3 Pebruari 1993 atas nama Tergugat IV telah berakhir pada tanggal 24 Pebruari 2013;
10. Menyatakan secara hukum Penggugat berhak untuk mendaftarkan dan mendapatkan hak kepemilikan guna memperoleh sertifikat hak milik atas sebidang tanah milik adat girik letter C Nomor 125 Persil 10 atas nama Sebih bin Kemon seluas 5.200 M2 (lima ribu dua ratus meter persegi) dari kantor Tergugat VI;
11. Menghukum dan memerintahkan Tergugat VI untuk segera memproses Pengajuan Peningkatan Hak oleh Penggugat hingga terbitnya Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 213/5/Jatiasih/2000 tertanggal 17 Mei 2000 antara Alm. Suami dan Orangtua Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Tergugat II tertanggal 17 Mei 2000, dengan batas - batas sebagai berikut:

Dahulu batas - batasnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Saluran Air (kali);
- Sebelah Timur : Tanah Sitorus;
- Sebelah Selatan : Tanah Samit;
- Sebelah Barat : Saluran Air (kali).

Sekarang batas - batasnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Saluran Air / Kali Bekasi;
- Sebelah Timur : Jin. Raya Cipendawa /Tanah Rekson Sitorus;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Samit/Kodok;
- Sebelah Barat : Saluran Air/Kali Bekasi.

12. Menghukum dan memerintahkan Tergugat VII untuk mencatatkan bekas tanah Girik Letter C Nomor : 215 Persil 10 atas nama Sebih bin Kemon di Register Buku C Oertanahan Kelurahan Bo Jong Menteng dan mengeluarkan Surat Keterangan Tanah atas Girik Letter C Nomor 215



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Persil 10 atas nama Sebih bin Kemon seluas 5.200M2 (lima ribu dua ratus meter persegi);
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 12.613.000,- (dua belas juta enam ratus tiga belas ribu rupiah) secara tanggung renteng;
14. Menolak Gugatan selain dan selebihnya.
5. Bahwa TERLAWAN TERSITA II menyatakan Sependapat dengan dalil - dalil Jawaban PELAWAN INTERVENSI yang pada pokoknya menyatakan bahwa dari Isi Amar Putusan tersebut diatas dengan jelas membuktikan bahwa Bukti Kepemilikan PELAWAN INTERVENSI telah diperkuat oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang menyatakan bahwa Sah dan mempunyai kekuatan Hukum Akta Jual Beli Nomor : 213/5/Jatiasih/2000 tertanggal 17 Mei 2000 antara Alm. Suami dan Orangtua Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Tergugat II tertanggal 17 Mei 2000;
6. Bahwa TERLAWAN TERSITA II menyatakan Sependapat dengan dalil - dalil Jawaban PELAWAN INTERVENSI yang pada pokoknya menyatakan bahwa dalam Permohonan Eksekusi pada tanggal 5 Maret 2018 tersebut PELAWAN INTERVENSI tidak dijadikan sebagai Pihak Ter-Eksekusi dalam Surat Penetapan No. 13/Eks.G/2015/PN.Bks jo. Nomor : 66/Pdt.G/2005/PN.Bks jo. Nomor : 218/Pdt/2006/PT.Bdg, jo. Nomor : 1544 K/PDT/2008, jo. Nomor : 606/PK/Pdt/2011 tersebut, PELAWAN INTERVENSI tidak dijadikan sebagai Pihak padahal Faktanya PELAWAN INTERVENSI adalah Pemilik yang Sah atas Sebagian Objek Sita Eksekusi yaitu seluas 5.200 M2 (*lima ribu dua ratus meter persegi*);,
7. Bahwa TERLAWAN TERSITA II menyatakan Sependapat dengan dalil - dalil Jawaban PELAWAN INTERVENSI yang pada pokoknya menyatakan bahwa dalam Gugatan PELAWAN INTERVENSI dalam Nomor : 152/Pdt.G/2017/PN.Bks, PELAWAN INTERPENSI menjadikan TERLAWAN PENYITA ( PT. BANGUN TJIPTA PRATAMA) selaku Tergugat IV dalam Perkara tersebut sehingga secara Hukum TERLAWAN PENYITA ( PT. BANGUN TJIPTA PRATAMA) harus tunduk atas Isi Putusan tersebut;
8. Bahwa TERLAWAN TERSITA II sependapat dengan permohonan PELAWAN INTERVENSI yang pada pokoknya menyatakan bahwa Permohonan Eksekusi tidak dapat dilaksanakan karena Non Eksekutabel dengan alasan - *alasan* hukum sebagai berikut:

**Halaman 90 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Adanya Putusan Perkara Nomor : 152/Pdt.G/2017/PN.Bks. tanggal 22 Oktober 2018 yang pada saat ini masih dimohonkan proses Banding oleh TERLAWAN PENYITA ke Pengadilan Tinggi Bandung;
- Adanya Putusan Perkara Nomor : 633/Pdt.G/2015/PN.Bks. Jo. Nomor : 234/Pdt.G/2017/PT.Bdg. Jo. Nomor : 415 k/PDT/2018 yang saat ini sedang diajukan proses Peninjauan Kembali oleh TERLAWAN PENYITA ke Mahkamah Agung Republik Indonesia;
- Bahwa Bukti Kepemilikan TERLAWAN PENYITA yaitu Pemberian Hak Guna Bangunan No. 7/Bojong Menteng atas nama TERLAWAN PENYITA telah berakhir Masa Berlakunya sejak tanggal 21 Desember 2012;
- Bahwa Perkara Nomor : 633/Pdt.G/2015/PN.Bks. Jo. Nomor 234/Pdt.G/2017/PT.Bdg. Jo. Nomor : 415 k/PDT/2018 dan Putusan Perkara Nomor : 152/Pdt.G/2017/PN.Bks. tanggal 22 Oktober 2018, kedua-duanya dalam Amar Putusannya dengan jelas dan tegas Menyatakan bahwa Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.7/Bojong Menteng atas nama TERLAWAN PENYITA adalah Cacat Yuridis sehingga tidak mempunyai kekuatan Hukum mengikat.

Maka berdasarkan hal - hal sebagaimana telah diuraikan di atas, mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menjatuhkan Putusan dengan Amar Putusan sebagai berikut:

## **PRIMAIR:**

1. Menyatakan Letak, Batas - batas, dan luas tanah tidak diketahui TERLAWAN PENYITA;
2. Menyatakan penerbitan Sertifikat SHGB No. 7/Bojong Menteng, dengan Gambar Situasi No. 15390/1991 tanggal 3 Februari 1991 adalah Cacat Hukum (Cacat Yuridis);
3. Menyatakan dasar hukum Pemberian Hak Sertifikat SHGB No. 7/Bojong Menteng seluas 17.400 M2, dengan Gambar Situasi No. 15390/1991 tanggal 3 Februari 1991, atas nama TERLAWAN PENYITA yang diperoleh berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1242/HGB/BPN/1992 tanggal 22 Desember 1992 (Seb) dengan Uang Pemasukan Biaya Administrasi Rp. 450.000,- rupiah dengan lamanya Hak berlaku selama 20 (dua puluh) tahun telah berakhir;
4. Menyatakan Permohonan Eksekusi yang dimohonkan TERLAWAN PENYITA tidak dapat dilakukan lagi ( NON EKSEKUTABEL) karena terlebih dahulu telah dijalankan EKSEKUSI berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor

**Halaman 91 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



: 457/Pdt.G/2011/PN.Bks Jo. Penetapan No. 46/Eks.G/2012/PN.Bks tertanggal 19 September 2012 Jo. Berita Acara Aanmaning No. 46/Eks.G/2012/PN.Bks tertanggal 19 September 2012;

5. Menyatakan Permohonan Eksekusi, yang dimohonkan TERLAWAN PENYITA TERHAMBAT dan TIDAK DAPAT DILAKUKAN ( NON EKSEKUTABEL) karena adanya Putusan Perkara Nomor :633/Pdt.G/2015/PN.Bks. Jo. Nomor : 234/Pdt.G/2017/PT.Bdg. Jo. Nomor : 415 k/PDT/2018 yang saat ini masih dimohonkan Peninjauan Kembali oleh TERLAWAN PENYITA dan Putusan Perkara Nomor : 152/Pdt.G/2017/PN.Bks. tanggal 22 Oktober 2018, yang saat ini masih dimohonkan Banding oleh TERLAWAN PENYITA;
6. Menyatakan Akta Jual Beli *antara* TERLAWAN TERSITA II dengan TERLAWAN TERSITA I Para Ahli Waris SEBIH Bin KEMON yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DR.H.M. Ridwan Indra R.A.SH. Nomor : 315/AD/2/Jatiasih/1994 tertanggal 11 Mei 1994 atas tanah Milik Adat Sink No. 215 Persil 10 atas nama SEBIH BIN KEMON yaitu seluas 18.700 M2 adalah Sah dan berharga menurut Hukum;
7. Menyatakan TERLAWAN TERSITA II adalah pemilik yang sah atas sebagian bidang tanah dengan Girik C Nomor 215 Persil 10 atas nama SEBIH BIN KEMON yaitu seluas 18.700 M2, dengan batas - batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Pecahan yang terbawa arus kali;
  - Sebelah Timur : Milik Endi/Kemang Pratama;
  - Sebelah Selatan : Tanah Samit/Kodok;
  - Sebelah Barat : Pecahan yang terbawa arus kali;
8. Menyatakan TERLAWAN TERSITA II adalah satu - satunya pihak yang sah untuk mendaftarkan dan mendapatkan Hak kepemilikan guna memperoleh Sertifikat Hak Milik atas bidang tanah Milik Adat Girik C Nomor 215 Persil 10 atas nama SEBIH BIN KEMON yaitu seluas 18.700 M2 dari Kantor Badan *Pertanahan* Nasional Kota Bekasi berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DR.H.M. Ridwan Indra R.A.SH. Nomor : 315/AD/2/Jatiasih/1994 tertanggal 11 Mei 1994 atas nama milik adat SEBIH BIN KEMON;
9. Menyatakan tidak sah Peletakan Sita Eksekusi berdasarkan Penetapan Sita Eksekusi No. 13/Eks.G/2015/PN.Bks jo No.66/Pdt.G/2005/PN.Bks. jo. Putusan No. 218/pdt/2006/PT.BDG jo. Putusan No. 1544 K/PDT/2008 jo. Putusan No. 606 PK/PDT/2011 Jo. Berita Acara tanggal 7 Agustus 2018 pukul 09.10 WIB;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Memerintahkan Jurusita pada Pengadilan Negeri Bekasi mengangkat Sita Eksekusi No. 13/Eks.G/2015/PN.Bks jo No.66/Pdt.G/2005/PN.Bks. jo. Putusan No. 218/pdt/2006/PT.BDG jo. Putusan No. 1544 K/PDT/2008 jo. Putusan No. 606 PK/PDT/2011 Jo. Berita Acara tanggal 7 Agustus 2018 pukul 09.10 WIB;
11. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada timbul upaya hukum Banding atau Kasasi (uitvoebaar Bijvoorraad);
12. Menghukum para Terlawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## **SUBSIDAIR:**

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

Menimbang, bahwa Pelawan telah mengajukan replik tanggal 9 Juli 2019, demikian juga Terlawan Penyita dan Terlawan Tersita II telah mengajukan duplik tanggal 16 Juli 2019, dimana replik dan duplik tersebut terlampir dalam berita acara pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan gugatannya Pelawan telah mengajukan alat-alat bukti yang berupa foto copy surat-surat bukti yang telah bermaterai cukup, dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti P-1, fotokopi dari legalisir, P-3 dan P-4 berupa fotokopi dari salinan resmi tanpa diperlihatkan aslinya ;

1. Foto copy dari Legalisir Girik C Nomor : 215 persil 10 seluas kurang lebih 26.789 M2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus delapan puluh sembilan meter persegi) atas nama Sebih bin Kemon, yang diberi tanda P-1;
2. Foto copy sesuai dengan aslinya salinan Penetapan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 265/Pdt.P/1994/PN Bks, yang diberi tanda P-2;
3. Foto copy salinan Resmi Putusan Nomor Perkara Perdata Nomor 633/Pdt.G/2015/PN Bks, yang diberi tanda P-3;
4. Foto copy salinan Resmi Putusan Perdata Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 234/Pdt/2017/PT.Bdg, yang diberi tanda P-4;
5. Foto copy dari salinan resmi Putusan Perdata Nomor 415K/Pdt/2018, yang diberi tanda P-5;
6. Foto copy dari print out website MA Info perkara, yang diberi tanda P-6;
7. Foto copy dari salinan asli Putusan Nomor 362 PK/Pdt/2019, yang diberi tanda bukti P-7;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan jawabannya Terlawan Penyita telah mengajukan alat-alat bukti yang berupa foto copy surat-surat bukti yang telah bermaterai cukup, dan telah dicocokkan dengan aslinya;

**Halaman 93 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy salinan Resmi Turunan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 66/Pdt.G/2005/PN Bks, tanggal 4 Oktober 2005, yang diberi tanda TP-1;
2. Foto copy salinan Resmi Turunan Putusan Perdata Pengadilan Tinggi Bandung, Nomor 214/Pdt/2006/PT Bdg, tanggal 18 Januari 2007, yang diberi tanda TP-2;
3. Foto copy salinan Resmi Turunan Putusan Perdata Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor 1544K/Pdt/2008, tanggal 18 Mei 2009, yang diberi tanda TP-3;
4. Foto copy salinan Resmi Turunan Putusan Perdata Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor 606PK/Pdt/2011, tanggal 10 Januari 2012, yang diberi tanda TP-4;
5. Foto copy salinan Resmi Turunan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 347/Pdt.Plw/2015/PN Bks, tanggal 01 Juni 2016, yang diberi tanda TP-5;
6. Foto copy salinan Resmi Turunan Putusan Perdata Pengadilan Tinggi Bandung, Nomor 407/Pdt/2016/PT Bdg, tanggal 13 Oktober 2016, yang diberi tanda TP-6;
7. Foto copy salinan Resmi Turunan Putusan Perdata Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor 1385K/Pdt/2017, tanggal 25 Agustus 2017, yang diberi tanda TP-7;
8. Foto copy salinan Resmi Turunan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 341/Pdt.Plw/2015/PN Bks, tanggal 12 Juli 2016, yang diberi tanda TP-8;
9. Foto copy salinan Resmi Turunan Putusan Perdata Pengadilan Tinggi Bandung, Nomor 72/Pdt/2017/PT Bdg, tanggal 17 April 2017, yang diberi tanda TP-9;
10. Foto copy salinan Resmi Turunan Putusan Perdata Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor 3227K/Pdt/2017, tanggal 24 Januari 2018, yang diberi tanda TP-10;
11. Foto copy salinan resmi Penetapan Nomor.13/Eks.G/2015/PN Bks Jo Nomor 66/Pdt.G/2005/PN Bks Jo Nomor 214/Pdt/2006/PT Bdg Jo Nomor 1544K/Pdt/2008 Jo Nomor 606 Pk/Pdt/2011, yang diberi tanda TP-11;
12. Fotocopy sesuai dengan aslinya Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 13/Eks.G/2015/PN Bks Jo Nomor 66/Pdt.G/2005/PN Bks Jo Nomor 214/Pdt/2006/PT Bdg Jo Nomor 1544K/Pdt/2008 Jo Nomor 606PK/Pdt/2011, yang diberi tanda TP-12.
13. Fotocopy dari Foto copy Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2018, tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno

**Halaman 94 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018, sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang diberi tanda TP-13;

14. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2016 dan surat tanda terima setoran PBB tahun 2016, yang diberi tanda bukti TP-14;
15. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017 dan surat tanda terima setoran PBB tahun 2017, yang diberi tanda bukti TP-15;
16. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2018 dan surat tanda terima setoran PBB tahun 2018, yang diberi tanda bukti TP-16;
17. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2019 dan surat tanda terima setoran PBB tahun 2019, yang diberi tanda bukti TP-17;
18. Foto copy dari foto copy Gambar Situasi Ganti Kerugian Tanah yang akan terendam air oleh Pembendungan kali Bekasi, dikeluarkan tahun 1959, yang diberi tanda bukti TP-18;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan jawabannya Terlawan Tersita II telah mengajukan alat-alat bukti yang berupa foto copy surat-surat bukti yang telah bermaterai cukup, dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali TT.II-12 tanpa diperlihatkan aslinya ;

1. Foto copy sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli (AJB) Nomor 315/AD/Jatiasih/1994, yang diberi tanda TT.II-1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) , yang diberi tanda TT.II-2;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Penguasaan Fisik dan Pernyataan tidak Sengketa, yang diberi tanda TT.II-3;
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya Penetapan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 265/Pdt.P/1994/PN Bks , yang diberi tanda TT.II-4;
5. Fotocopy sesuai salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 457/Pdt.G/2011/PN Bks , yang diberi tanda TT.II-5;
6. Fotocopy sesuai salinan Penetapan Pengadilan Negeri Bekasi yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 46/EKS.G/2012/PN Bks tertanggal 10 September 2012 , yang diberi tanda TT.II-6;

**Halaman 95 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotocopy Berita Acara Aanmaning yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 46/Eks.G/2012/PN Bks, tertanggal 19 September 2012, yang diberi tanda TT.II-7;
8. Fotocopy sesuai dengan salinan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 633/Pdt.G/2015/PN Bks, yang diberi tanda TT.II-8;
9. Fotocopy sesuai dengan salinan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 234/Pdt/2017/PT Bdg, yang diberi tanda TT.II-9;
10. Fotocopy sesuai dengan salinan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 415K/PDT/2018, yang diberi tanda TT.II-10;
11. Fotocopy dari print Out Situs Resmi Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang informasi perkara Mahkamah Agung RI perkara Nomor 362PK/PDT/2019 , yang diberi tanda TT.II-11;
12. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.7/Bojong Menteng dengan gambar situasi Nomor 15.390/1991 tanggal 3 Februari 1993 atas nama PT Bangun Tjipta Pratama (Terlawan Penyita) , yang diberi tanda TT.II-12;
13. Fotocopy salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 152/Pdt.G/2017/PN Bks tanggal 30 Oktober 2018, yang diberi tanda TT.II-13;
14. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Kontra Memori Banding 1 Nomor 152/Pdt.G/2017/PN Bks Jo Nomor 97/Bdg/2018/PN Bks tanggal 6 Februari 2019, yang diberi tanda TT.II-14;
15. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Kontra Memori Banding II Nomor 152/Pdt.G/2017/PN Bks Jo Nomor 97/Bdg/2018/PN Bks, tanggal 6 Februari 2019 , yang diberi tanda TT.II-15;
16. Fotocopy sesuai dengan aslinya Berita Acara Hasil Laporan Nomor 39/BA/SPP/XI/2016, tertanggal 15 November 2016, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi , yang diberi tanda TT.II-16;
17. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Perusahaan Umum Otorita Jatiluhur, Divisi Pengairan Barat, Seksi Jaringan Induk Tarum Barat Nomor : 701/Air/031/JITB.II/1992" kepada 1. Lurah Bojong Menteng, dan 2. Kepala desa Jatirasa tentang pengukuran, yang diberi tanda T.T.II-17;
18. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Kepala Seksi Jaringan Induk Tarum Barat sebagai laporan kepada atasannya yaitu Kepala Divisi Air Barat Nomor 701/Air/063/SITB/1992, " tanggal 10 Maret 1992, perihal pengukuran tanah milik Pengairan, ( dan foto copy dari foto copy surat gambar bukti T.T.II-18 ), yang diberi tanda T.T.II-18;

**Halaman 96 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Kepala Divisi Pengairan Barat , R Santoso Adiwardojo, BIE Nomor 701/AIR/719/1993, yang diberi tanda T.T.II-19;
20. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Perum Jasa Tirta II Divisi I tanggal 15 Juli 2015, perihal Penjelasan batas tanah milik Ex Departemen PU yang di Ruilslag oleh PT. Bangun Cipta Pratama (Terlawan Penyita) ditanggul Kanan Kali Bekasi untuk Perumahan Kemang Pratama di Bekasi ( dan lampiran surat gambar bukti TT.II-20 sesuai dengan print out dari google Earth), yang diberi tanda T.T.II-20;
21. Foto copy dari salinan resmi Turunan Putusan Perdata Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 362 PK/Pdt/2019 Jo Nomor 633/Pdt.G/2015/PN Bks tertanggal 24 Mei 2019, yang diberi tanda bukti TT.II-21;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan jawabannya Pelawan Intervensi telah mengajukan alat-alat bukti yang berupa foto copy surat-surat bukti yang telah bermaterai cukup, dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti P.I-4 berupa fotokopi dari salinan resmi tanpa diperlihatkan aslinya ;

1. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 22 Mei 2017, yang diberi tanda P.I-1;
2. Foto copy sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli Nomor : 65/I/JA/1997, tertanggal 17 Januari 1997, yang diberi tanda P.I-2;
3. Foto copy sesuai dengan aslinya Akta Jual beli Nomor : 213/5/Jatiasih/2000 tertanggal 17 Mei 2000, yang diberi tanda P.I-3;
4. Foto copy salinan Resmi salinan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi, Nomor: 152/Pdt.G/2017/PN Bks, yang diberi tanda P.I-4;
5. Foto copy sesuai dengan aslinya Relaas panggilan Teguran (Aanmaning) Nomor :50/EKS.G/2019/PN Bls Jo Nomor 204/Pdt.G/2017/PN Bks, Jo Nomor 34/Pdt/2018/PT Bdg, yang dikeluarkan oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi, yang diberi tanda bukti P.I- 5;
6. Foto copy sesuai dengan aslinya Relaas panggilan Sidang Nomor : 479/Pdt.Bth/2019/PN Bks, yang dikeluarkan oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi, yang diberi tanda bukti P.I- 6;

Menimbang, bahwa selain bukti – bukti surat tersebut, Terlawan Tersita II di persidangan telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu :

1. Saksi **Nurkamal,S.Sos**, dibawah sumpah / janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

**Halaman 97 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi saksi tahu Sebih bin Kemon.
- Bahwa benar nama Sebih bin Kemon dan para ahli warisnya tercatat sebagai pemilik tanah seluas 26.678 m2 tercatat dalam girik leter C Nomor 215 persil 10 desa Jatirasa.
- Bahwa saksi bisa membuktikan sampai saat ini Sebih bin Kemon masih tercatat sebagai pemilik tanah seluas 26.678 m2 tercatat dalam girik leter C Nomor 215 persil 10 desa Jatirasa.
- Bahwa tahun pertahun sejak tanah tersebut terdaftar masih diterima pajaknya sampai saat ini ;
- Bahwa Objek yang sama 26.678 m2, sudah terpisah menjadi 2 (dua) SPPT yaitu Mamat bin Kemon dan Rekson Sitorus.
- Bahwa secara fakta dilapangan sekarang bahwa tanah tersebut dua SPPT dan ada juga dibikin jalan Raya Cipendawa.
- Bahwa Mamat Bin Kemon luasnya 5.200 m2, sedangkan Rekson Sitorus luasnya 17.000 sekian m2, untuk penggunaan jalan  $\pm$  2000 m2 ;
- Bahwa kalau dijumlahkan tanah tersebut lebih dari 25.000 m2;
- Bahwa belum pernah ada yang mengklaim diatas tanah itu misalnya PT atau apapun diatas tanah itu ;
- Bahwa tanah tersebut tercatat di desa Jatirasa, tetapi pada waktu di lapangan tanah itu ada di kelurahan Bojong Menteng terjadi karena ada perubahan arus kali;
- Bahwa saksi bisa membuktikan bahwa tanah itu tercatat di desa Jatirasa karena saksi membawa buku C dan salinan, selanjutnya diperlihatkan oleh saksi dipersidangan buku leter C tersebut, disini salinan tahun 1960, Nomor 215 masih Sebih bin Kemon, kemudian dari sini diturunkan kesini, ini salinan tahun 1979, nomor 215 masih Sebih bin Kemon ;
- Bahwa yang tercatat di C desa tidak ada kaitannya dengan tanah negara atau tanah yang dikuasai negara ;
- Bahwa benar, seluruh yang tercatat di C Desa adalah tanah milik adat tidak ada tanah negara ;
- Bahwa setelah tahun 2005 di atas tanah tersebut ada sengketa kepada Kemang Pratama, tadinya belum ada ;
- Bahwa yang melibatkan saksi menjadi saksi dalam kasus Kemang Pratama adalah di kasus kedua;
- Bahwa saksi tidak pernah dilibatkan sama sekali masalah dikasus pertama tentang tanah ini yang terletak di desa saksi ;

**Halaman 98 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**

### 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 saksi tidak pernah sidang lapangan ;
- Bahwa kasus kedua Nomor perkara 633 saksi dilibatkan jadi saksi dan turut serta sidang lapangan yang dipimpin Majelis Hakim;
- Bahwa benar didalam sidang-sidang sebelumnya saksi juga menunjukkan hal yang sama seperti tadi menunjukkan buku C itu juga dihadapan Majelis ;
- Bahwa saksi tidak pernah dilibatkan dalam sita eksekusi yang dimohonkan kuasa Hukum Kemang Pratama, tanah itu secara administratif terletak di desa saksi maupun dua bulan yang lalu, tiga bulan yang lalu sampai sekarang ;
- Bahwa kelurahan saksi tidak iberikan surat sebagai bentuk berita acara oleh Pengadilan ;
- Bahwa hingga sampai saat ini belum diberikan surat oleh Pengadilan ;
- Bahwa saksi bisa pastikan ;
- Bahwa saksi sama sekali tidak mengetahui tentang sita itu ;
- Bahwa seingat saksi letak sita itu belum pernah diberitahukan bahwa sita terhadap objek sengketa itu ada ;
- Bahwa saksi masih ingat bahwa perkara Nomor 633 itu telah dijatuhkan berita acara sidang lapangan ;
- Bahwa sama bidangnya mengenai berita sidang lapangan dan bjeknya dengan apa diberitahukan oleh pemohon sita ;
- Bahwa dilokasi yang sama, tapi luasnya beda ;
- Bahwa mengenai Yang satu amparan milik Sebih bin Kemon dengan apa yang dikatakan di Sertifikat Kemang Pratama sama lokasinya tapi beda luasnya ;
- Bahwa saksi tahu bahwa perkara Nomor 633 telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Bahwa saksi belum tahu sebelum perkara Nomor 633, ada perkara juga yang sudah putus sampai akhir ;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau perkara Nomor 66 sudah putus atau belum ;
- Bahwa saksi mengetahui Sebih bin Kemon ada dua penjualan, pertama kepada Rekson kemudian kedua kepada Mamat bin Kemon ;
- Bahwa Jumlah terhadap Rekson luasnya 17.000 sekian m2, sedangkan Mamat bin Kemon 5.200 m2, semua berjumlah dua puluh ribu sekian m2 ;
- Bahwa ya terhadap seluruh bidang tanah ini di klaim oleh PT Cipta Pratama dalam hal ini sertifikat yang sudah mati yaitu sertifikat SHGB Ujung Menteng mengkalim seluruh bidang tanah ini juga;
- Bahwa ya walaupun jumlah berbeda-beda ;
- Bahwa ya tapi di klaim terhadap tanahnya pecahnya itu;

**Halaman 99 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**

#### 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 karena ada perubahan arus kali, dan perubahannya karena ada bangunan, yang bangun dari pihak Pengairan ;
- Bahwa saksi mengetahui dahulu ada jalan lalu kemudian dibuatlah Pemda kota Bekasi jalan dan waktu membuat jalan yang punya tanah diundang yaitu Mamat bin Kemon;
- Bahwa setahu saksi selama ini belum, untuk AJB kan masuk kepemilik ;
- Bahwa Ahli warisnya dan Wahyu juga diundang untuk membuat risalah rapat Ya, ahli warisnya dan Wahyu diundang ;
- Bahwa wahyu dan ahli waris diundang karena tanah dia ;
- Bahwa Jatirasa memberikan berkas administrasinya kepada Bojong Menteng bahwa batas wilayah ini kali, jadi wilayah ini Bojong Menteng dan ini Jatirasa;
- Bahwa berkas itu tidak diterima oleh Bojong Menteng ;
- Bahwa alasan Bojong Menteng tidak mau menerima karena tidak tercatat di kelurahan Bojong Menteng ;
- Bahwa sudah diraptkan mengenai dari Jatirasa memberikan ke Bojong Menteng karena SK Walikota yang mengatakan sekarang batas Wilayah ini, sungai yang ada sekarang karena mengacu kepada sungai yang sekarang masuklah objek sekarang ini kepada Bojong Menteng, kemudian kelurahan Jatirasa menyerahkan berkas administrasinya itu kepada Bojong Menteng karena pembatas wilayah yang sekarang ini;
- Bahwa Ruislagnyakan susah, kalau bicara administrasi tidak segampang yang kita serahin, yang jelas dari Jatirasa ini sudah membuat surat bahwa wilayah batas sekarang ini kali dan sudah termasuk wilayah Bojong Menteng ;
- Bahwa sepengetahuan saksi disamping perkara No 633 yang saksi juga turut menjadi saksi dalam kasus yang terdahulu menerangkan hal yang sama, dan saksi tahu bahwa saat ini juga yang saudara katakan tadi tanah Mamat bin Kemon seluas 5.200.m2, masih juga bersengketa dengan Kemang Pratama ;
- Bahwa ya yang saksi ikuti adalah dua perkara yang sedang berjalan tapi dimohonkan sita ;
- Bahwa tahu Mamat bin Kemon sedang berperkara dengan objek yang sama dengan Kemang Pratama ;
- Bahwa saksi tidak tahu putusannya siapa yang dimenangkan saksi hanya tahu perkaranya saja dan yang jelas ada perkara tapi dimohonkan sita ;
- Bahwa saksi di kelurahan sebagai staf pemerintahan dari tahun 1992 sampai dengan sekarang;

**Halaman 100 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**

#### 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 kebetulan saksi dibagian pertanahan, saksi sebagai staf mengetahui surat-surat yang masuk;
- Bahwa tahu seandainya saksi tidak masuk kerja karena pasti dikasih tahu;
- Bahwa terjadinya perubahan administrasi Tahun 2000 yang tadi saksi jelaskan oleh Pemda Kota Bekasi karena tadi ada perubahan wilayah ;
- Bahwa jadi kita hanya mengasih surat saja mengenai segala administrasi yang bertalian yang tadi saksi katakana mengenai risalah pemindahan segala buku-buku yang bertalian ketika tadi masuk ke wilayah saksi tapi dengan perubahan wilayah itu diberikan juga termasuk buku itu ;
- Bahwa administrasi saja dalam bentuk surat yang isinya mengenai batas wilayah ;
- Bahwa Itukan Pemda semua, kita dibawah ini hanya surat bahwa tanah ini masuk wilayah Bojong Menteng;
- Bahwa untuk sekarang dari Pemda ini belum diminta, yang jelas yang saksi ikutin rapat ini semua hadir, lurah Jatirasa, lurah Bojong Menteng hadir jadi semua hadir lalu keluar surat;
- Bahwa tindak lanjutnya Pemda tapi administrasinya tetap ada di Jatirasa.
- Bahwa saksi tidak tahu seharusnya diserahkan atau bagAlmana itu Pemda dan saksi tidak tahu bagAlmana kelanjutannya dan juga itu kesimpulan saksi ;
- Bahwa mengenai peralihan dari Sebih bin Kemon yang memiliki tanah seluas 26.678 m2 kepada Rekson Sitorus dan Mamat bin Kemon bisa dilihat disitu peralihannya ada peralihanya di leter C;
- Bahwa kalau ada perpindahan peralihan hak dicatat tidak di leter C dan memang begitu semuanya berlaku ;
- Bahwa kemudian perpidahan itu dicatat di agenda tersendiri dan nama agenda itu Agenda perubahan tanah dan Agenda itu sekarang berada di Kelurahan ;
- Bahwa yang tertulis di Agenda perubahan itu tentang Luas asal sekian dijual sekian sisanya sekian, diketerangkannya berbicara seperti itu ;
- Bahwa Pihak penjual, pembeli, luas tanah, batas, batas nanti terakhir di keterangan luas asal, luas yang dijual, dibawah sisa;
- Bahwa terjadinya peralihan hak Sebih Bin Kemohon kepada Rekson Sitorus dengan Mamat bin Kemon dilakukan didepan Sekretaris kelurahan pak Sarminta ;
- Bahwa sekretaris kelurahan ditunjuk sebagai pejabat pembuat akta untuk peradministrasiannya;
- Bahwa yang saksi tahu mengenai pembayarannya di kelurahan ;

**Halaman 101 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**

### 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 saksi tidak tahu pembayarannya tapi perubahannya dilakukan dimana dan siapa PPATnya ;
- Bahwa yang jelas penandatangananannya dilakukan di kelurahan.
- Bahwa saksi melihat sendiri penanda tanganannya dilakukan di kelurahan dan pengesahannya di depan Notaris ;
- Bahwa waktu itu yang hadir Ahli waris Sebih bin Kemon ;
- Bahwa mengenai Objek yang tercatat di leter C dibuku C dengan di salinannya di Jatirasa perubahan arus kali pada tahun 1959 ;
- Bahwa mengenai Objek yang berbeda letaknya Bojong Menteng diperkara No.66 karena Pemekaran wilayah;
- Bahwa yang benar pemekaran wilayah ;
- Bahwa adanya pemekaran wilayah itu tahun 2000 dan saksi lupa tahun 2000 berapa ;
- Bahwa dulunya antara Jatirasa dengan Bojong Menteng itu jadi pisah kali batasnya kali ;
- Bahwa Bojong Menteng dengan Jatirasa dulu adalah pisah, beda wilayah, beda desa ;
- Bahwa sejak awalnya Jatirasa dengan Bojong Menteng memang berbeda desa dan sekarang di Bojong Menteng tadinya Jatirasa karena ada pemekaran wilayah ;
- Bahwa karena ada perubahan alam, dari perubahan alam ini diciptakan dengan batas wilayah ;
- Bahwa perubahan yang berbeda objek eksekusi ini karena perubahan arus kali;
- Bahwa Dulunya tercatat dibuku C Desa itu adalah Jatirasa dan sekarang objek eksekusi itu letaknya Bojong Menteng ;
- Bahwa mulai masuk administrasi Bojong Menteng sejak Tahun 2000 an (Penetapan batas wilayah);
- Bahwa seharusnya administrasinya masuk ke Bojong Menteng.
- Bahwa belum tercatat semua, sejak tahun 2000 berapa tadi, sampai sekarang belum dialihkan ke daftar tanah di kelurahan Bojong Menteng ;
- Bahwa tidak semua administrasi tanah yang di Bojong Menteng, hanya tanah Sebih bin Kemon saja danmasuknya di Bojong Menteng dan juga Kalau arus kali tadi tahun 1959 pada tahun 1959 sudah lahir ;
- Bahwa saksi belum lahir, sebelum saksi lahir sudah ada kali itu ;

**Halaman 102 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**

#### 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 didalam perkara yang No.66 tidak dilibatkan namun saksi dilibatkan Nomor 633 sebagai saksi dan saksi lupa perkaranya tahun berapa ;
  - Bahwa dalam objek sengketa ada bangunan kios-kios kalau dulu tanah kosong.
  - Bahwa Jauh, yang tadinya lurus sekarang belok-belok, jaraknya puluhan meter;
  - Bahwa dari sungai jauh puluhan meter ;
  - Bahwa saksi tahu rapat mingguan dan rapat mingguan itu tentang Kelurahan dan didalam rapat mingguan itu dibahas tentang perubahan hak-hak atas tanah dan dibahas juga efaluasi bulanan ;
  - Bahwa sudah lama rapat mingguan itu tidak ada lagi ;
  - Bahwa mengenai tanah ada ada larangan untuk mencatat kan akta jual beli dihadapan PPAT atau notaris atau diboletkan dua-duanya ;
  - Bahwa kampung Pondok Benda ada di Jatirasa, sebelah utara kali dan sebelah Posisi Pondok Benda itu ada disisi sebelah Barat ;
  - Bahwa Tanah SHGB No 7 Kemang Pratama ada disisi timur dan utara kali ;
  - Bahwa surat tanah Sebih bin Kemon tidak tercatat di Bojong Menteng karena tanahnya tidak ada disitu ;
  - Bahwa jauh dari jarak ke Kemang Pratama ke titik akhir ;
  - Bahwa tanah ini dulu tahun 1948 tercatat Jati Asih ;
  - Bahwa Jati Asih, Jati Rasa saja yang Pondok Gede, sedangkan Rawalumbu, Bojong Menteng beda Bekasi Timur dan tahun1948 itu sudah tercatat dan dicatatnya di Pondok Gede ;
  - Bahwa ya karena Pondok Gede dibuat wilayah baru di pindahkan di tempat saudara di Jati Asih dan bukti ini mencatat bidang tanah ;
  - Bahwa ya kalau sesuatu bidang tanah berarti semua wilayah Jatirasa dibukukan semua disini ;
  - Bahwa tidak mungkin buku ini dikasih kalau sabuk titik tanah itu berpindah ;
  - Bahwa kalau buku ini tidak akan diserahkan, dicatat;
  - Bahwa ya buku ini tidak diserahkan, dan akan menjadi aset dari pada kelurahan saksi ;
2. Saksi **Hasan Sumalawat, SAP**, di bawah sumpah / janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa saksi menjadi lurah di kelurahan Bojong Menteng 11 Juli 2017 (sudah 2 Tahun).

**Halaman 103 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tidak ada pemberitahuan dan tidak ada surat untuk diletakkan sita di wilayah saksi ;
- Bahwa hingga sekarang saksi tidak pernah diberitahukan apa-apa.
- Bahwa sampai sekarang belum ada surat atau pemberitahuan akan diletakkan sita ;
- Bahwa tidak ada ketika saksi menjabat sebagai kepala Kelurahan di wilayah saksi disebut tanah negara atau tanah yang dikuasai negara ;
- Bahwa yang ada di Rw 5 sudah beda kampung,
- Bahwa kalau diwilayah saksi tidak ada tanah negara, tapi ada namun jauh sekali.
- Bahwa paling daerah aliran sungai, paling hanya beberapa meter dari bibir sungai, jadi ada pembatasan antara tanah milik warga tanah milik adat dengan daerah aliran sungai ;
- Bahwa tidak ada dibibir sungai daerah aliran sungai.
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai dibibir sungai yang saat ini ;
- Bahwa tidak ada dikelurahan saksi atau dari staf saudara saksi yang piawai ataupun poradik yang menerangkan bahwa SHGB No.7 itu ada keterangan di kelurahan Bojong Menteng ;
- Bahwa saksi pernah komunikasi kaitan dengan masalah yang sekarang sama lurah-lurah terdahulu tidak pernah ada dikeluarkannya seporadik ataupun surat untuk penerbitan sertifikat.
- Bahwa sporadik seharusnya sesuatu bidang tanah apabila dimohonkan sertifikat ;
- Bahwa ya SHBH No.7 itu Kemang Pratama tidak ada keterangan dari kelurahan saksi yang menyatakan terdaftar di kelurahan saksi ;
- Bahwa ada diwilayah saksi tanah negara tapi beda kampung.
- Bahwa Ya, saksi tidak tahu akan diadakan eksekusi dan itu pada saat saksi setelah menjadi lurah ;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau tahun 2015 ada eksekusi dan saksi belum pernah melihat arsip tahun 2015 permohonan eksekusi ;
- Bahwa biasanya kalau ada surat diberitahukan ke saksi.
- Bahwa yang jelas saksi tidak pernah tahu dan belum pernah menanyakan staf saksi.
- Bahwa Itu anmaning mengenai baru sekali ada penetapan tapi didalil saudara selaku Pelawan mengatakan ada penetapan ;

**Halaman 104 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Saksi **Jaya**, di bawah sumpah / janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut

- :
- Bahwa saksi menjabat di kelurahan Bojong Menteng Tahun 1990 (28 tahun lebih) ;
- Bahwa saksi beralamat di Bojong Menteng Rt.02/Rw.02 ;
- Bahwa saksi tahu bahwa di tahun 2005 sampai dengan tahun 2015 ada sengketa antara PT Kemang Pratama dengan pihak lain di wilayah Bojong Menteng ;
- Bahwa pihaknya antara Kemang Pratama dengan Rekson.
- Bahwa ya, ada pihaknya PT Kemang, Rekson Sitorus dan ahli waris Sebih bin Kemon ;
- Bahwa saksi tahu karena saksi pernah mengikuti sidang lapangan.
- Bahwa ya sidang lapangan ditempat yang sekarang dimintakan eksekusi itu ;
- Bahwa saksi Tahu objek sengketaanya ;
- Bahwa ya artinya saksi saat mengikuti sidang lapangan itu ditempat objek sengketa tersebut ;
- Bahwa Ya, disamping saksi ikut dalam sidang lapangan, saksi juga menjadi Tergugat secara institusi sebagai pemerintahan kelurahan Bojong Menteng;
- Bahwa saksi persis jalannya persidangan No.663, karena saksi mengikuti jalannya persidangan No.663 ;
- Bahwa saksi waktu itu ikut ukur lokasi bersama semua pihak .
- Bahwa saksi masih ingat bahwa kita bersama-sama dan saudara ikut menandatangani berita acara sidang lapangan ;
- Bahwa saksi tandatangani di berita acara lapangan mengenai hasil gambar ukur dari pihak BPN ;
- Bahwa waktu sidang dipimpin oleh Hakim Majelis dan BPN hadir ikut melakukan pengukuran ;
- Bahwa Pihak Bapak Roni ada juga bapak Pengacara Kemang Pratama dan yang hadir Pak Wahyu waktu ;
- Bahwa waktu pengukuran dari makam sampai dengan pinggir kali, satu amparan dan saksi tidak tahu hamparan lain ;
- Bahwa mengenai ada pengukuran jalan, jalankan sudah terbentuk dan jalan semua diukur, satu amparan ;
- Bahwa yang saksi tahu itu diukur semua dari kober sampai dengan kali.
- Bahwa kalau untuk tanah sengketa itu ada di Bojong Menteng karena Bojong Menteng sungai batasnya.

**Halaman 105 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**

#### 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 saksi tidak tahu yang kita tahu di Bojong Menteng batasnya sungai ada tanah dan pohon-pohon.
- Bahwa saksi tidak tahu di tanah yang kita ukur itu apakah itu ada bagian tanah negara ;
- Bahwa tidak ada tanah negara yang kita ukur itu ;
- Bahwa kalau tanah negara tidak tercatat jadi di Bojong Menteng tidak tercatat ;
- Bahwa tidak tercatat itu bukan dari Bojong Menteng, itu terakhir kodok belit sama Samid, itu girik terakhir ;
- Bahwa Girik dari bahasa Belanda tanah milik adat.
- Bahwa saksi tidak tahu secara khusus di tanah yang kita ukur ini apakah ini berasal dari tanah adat karena tidak tertulis di Bojong Menteng ;
- Bahwa saksi tidak tahu, tanah itu luas, jadi dulu itu banyak pohon-pohonan, kalau untuk yang ini saksi tidak tahu, tanah itu luas tapi di Bojong Menteng tanah milik adat itu tidak tercatat di Bojong Menteng.
- Bahwa Tidak tercatat sebagai tanah milik adat tidak juga tercatat tanah milik negara dan juga tidak tercatat di buku C saudara ;
- Bahwa saksi pernah dengar disitu ada yang mengaku pemilik tanah Sebih bin Kemon ;
- Bahwa yang saksi tahu sekarang sengketa antara Sebih bin Kemon, Rekson Sitotus dan Kemang Pratama ;
- Bahwa kalau untuk pengajuan sertifikat itu untuk tanah milik melalui kelurahan namanya sporadik dari pemohon kekita baru ke BPN nanti yang ngurus BPN .
- Bahwa kalau saksi pribadi tidak pernah, karena saksi kan staf kelurahan, untuk saksi sendiri tidak pernah.
- Bahwa tidak pernah, saksi sendiri tidak pernah;
- Bahwa saksi belum pernah liat, cuma yang saksi tahu ada sertifikat Kemang Pratama No.7;
- Bahwa tidak pernah ada sepotong surat yang berangkat dari Bojong Menteng, selama saksi pribadi ;
- Bahwa Jauh melewati pemakan umum sama rumah penduduk.
- Bahwa mungkin ada sekitar 700 atau 1 km ;
- Bahwa ya artinya jauh antara tanah PT. Kemang Pratama dengan objek sengketa ;
- Bahwa saksi mengetahui ada nama pihak salah satunya namanya dan kalau pak Mamat dan Wahyu mengakui tanah yang setelah jalan ;

**Halaman 106 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa luas tanah Rekson sitorus saksi lupa sekiat 18.000-an m2; dan luas tanah Mamat bin Kemon 5.200 M2 dan luas jalan 2000 M2 ;
- Bahwa Luas tanah Sebih bin Kemon dan tanah yang diperkarakan saksi tidak hafal mungkin sekitar 26.000 an m2.
- Bahwa sampai sekarang belum ada, belum terima pemberitahuan baik sejak sebelum maupun setelah diletakkan sita eksekusi atau setelah dilakukan berita acara ;
- Bahwa karena surat itu kan dikelurahan biasanya kalau ada dikuasai lurah lalu turun ke PPAT;
- Bahwa saksi pribadi belum terima surat pemberitahuan itu, saksi belum tahu itu.
- Bahwa saksi tidak tahu, baik itu diukur atau hanya ditunjukkan atau diletak sita;
- Bahwa saksi belum tahu ini tahun berapa itu kapan mengenai baik itu diukur atau hanya ditunjukkan atau diletak sita dan belum ada surat pemberitahuan dari 3 (tiga) bulan terakhir ini atau dari Agustus ;
- Bahwa kalau tanah Sebih Bin Kemon ada di Jatirasa.
- Bahwa karena tanah Sebih bin Kemon ada di Jatirasa bukan di Bojong Menteng.
- Bahwa ya tanah-tanah yang ada disitu hanya tanah yang ada di Bojong Menteng ;
- Bahwa Tanah yang sengketa itu ada RT.03, Rw.02 dan dibuku kelurahan tidak ada tanah negara di RT.03, Rw.02 ;
- Bahwa disebelah jalan Cipendawa ada warung-warung, ada bangunan-bangunan;
- Bahwa saksi tidak perhatiin mengenai ada plang-plang yang bertulisan putusan pengadilan ada perkara lain selain pihak kita ;
- Bahwa kalau yang tanah ini, kan ini amparan, kalau tanah yang sekarang ini abis diukur dari makam jalan dan kali.
- Bahwa yang saksi tahu disitu ada bangunan ;
- Bahwa yang saksi tahu hanya Sebih bin Kemon, PT Kemang Pratama dan Rekson;
- Bahwa saksi belum tahu ada lagi pihak lain selain yang tiga itu ;
- Bahwa Itukan ada bangunan dan bangunan itu ada penghuninya dan penghuni bangunan itu banyak ;
- Bahwa itu ada bangunan dan ada penghuni yang saksi tahu ;

**Halaman 107 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**

### 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 pajaknya tidak diambil oleh Bojong Menteng dan Pajak diambil oleh Jatirasa ;
- Bahwa hampir semua diundang cuma karena bermasalah sampai ini hari belum dibayarkan ;
- Bahwa PT Kemang, Rekson Sitorus baru dua yang tahu saksi;
- Bahwa saksi tahu Kemang Pratama berperkara dengan Mamat bin Kemon ;
- Bahwa saksi tidak tahu putusannya;
- Bahwa saksi tidak tahu permohonan eksekusi ;
- Bahwa kalau untuk PBB ada dua kelas, kalau yang satu dua tiga itu dibawah satu juta yang nagih pihak kelurahan, diatas satu dua juta yang menagih pihak kota, jadi ada dua penagihan.
- Bahwa saksi tidak tahu dari pihak kota menagih tidak ke Kemang Pratama ;

Menimbang, bahwa Terlawan Tersita II di persidangan telah pula mengajukan 1 (satu) orang saksi ahli yaitu :

Saksi Ahli **Erfi Firmansyah, M.A ;**

- Bahwa sepengetahuan ahli yang mewakili istitusi keluar adalah surat resmi yang ditandatangani oleh pihak yang berwenang atau pimpinan di kantor tersebut.
- Bahwa surat resmi atau surat formal itu dari institusi maka ada logo ada nama istitusi termasuk alamatnya kemudian ada pihak yang menandatangani dan jabatannya kemudian ada stempel.
- Bahwa Nomor dan perihal ini berkaitan dengan substansi dari isi surat, termasuk urutan-urutan surat keluarnya;
- Bahwa sudah jelas surat ini ditujukan kepada lurah Bojong Menteng dan kepada desa Jatirasa, ditujukan kepada dua pihak tersebut;
- Bahwa Tembusan dalam surat itu untuk diketahui pihak-pihak terkait dan tembusan tentu akan di dokumentasi kan oleh istitusi atau pihak terkait;
- Bahwa secara antomi itu sudah merupakan standar surat yang berlaku di Indonesia, itu surat resmi atau surat formal;
- Bahwa kalau dari segi bahasa melaksanakan pengukuran ulang substansinya atau titik tekan dari kalimat tersebut pada kata pengukuran ulang berarti sebelumnya sudah pengukuran;
- Bahwa sesuai dengan hasil peninjaun secara eksplisit dalam surat ini artinya aksi yang maksud pengukuran ;
- Bahwa batas-batas tanah milik Arga bin Tabeng jadi pemilik, jelas didalam surat ini;

**Halaman 108 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa makna dari keseluruhan surat ini bahwa pemilik tanah dimaksud saudara Arga bin Tabeng, dimaksud Divisi Pengairan Barat, seksi Jaringan Induk Tarum Barat II, ditandatangani oleh Kepala Seksi Jaringan Induk Tarum Barat II dan ini diberitahukan kepada lurah Bojong Menteng kepala desa termasuk pihak-pihak terkait diberi tembusan seperti kepala Divisi, Ka Bag Teknik Divisi Air Barat di Bekasi, Pengamat Bendung, Camat Perwakilan Jatirasa, Camat Bekasi Timur, dan pemilik sendiri Arga bin Tabeng
- Bahwa surat ini dimaksudkan untuk pengukuran ulang ditujukan kepada lurah Bojong Menteng dan kepala desa Jatirasa.
- Bahwa sifat dari perihalnya ini menunjukkan dari substansi surat bahwa telah ada hasil pengukuran tanah milik pengairan, jadi penjelasan penguatan di internal.
- Bahwa ya, ini merupakan kelanjutan dari surat sebelumnya karena bersifat hasil laporan ;
- Bahwa jadi surat ini merupakan tanggapan dari permintaan Arga Bin Tabeng jadi kelanjutan dari permintaan Arga bin Tabeng melalui suratnya tanggal 8 September 1991 yang ditujukan kepada Divisi Pengairan Barat perihal laporan dan penyelesaian tanah.
- Bahwa Ya, benar jadi pernyataan yang kedua ini merupakan kelanjutan dari surat yang sebelumnya yang ditujukan kepada lurah Bojong Menteng kepada kepala desa Jatirasa.
- Bahwa ya artinya bertindak lanjut dari yang pertama ;
- Bahwa jadi menindak lanjuti surat yang sebelumnya maka dilakukan pengukuran ulang oleh petugas Juru ukur divisi pengairan Barat dengan petunjuk peta pembebasan tanah yang pada waktu itu dilaksanakan oleh Djawatan pekerjaan umum daerah Swantara Tk. I Jawa Barat, daerah Bogor sehubungan dengan pembuatan Bendung Bekasi pada tahun 1959, serta petunjuk aparat kelurahan Bojong Menteng, jadi berdasarkan informasi dari pihak-pihak terkait yaitu internal dari perusahaan seperti dari Pekerjaan Umum kemudian dari dua kelurahan Bojong Menteng dan Jatirasa .
- Bahwa ya artinya ada orang yang terlibat langsung tidak dilakukan oleh pengukuran oleh satu dua pihak saja tapi semua pihak lain ;
- Bahwa makna dari kesimpulan di surat ini merupakan makna tekstual yaitu makna jelas bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas tanah yang dimaksud oleh saudara Arga bin Tabeng adalah tanah yang tidak termasuk milik Departemen Pekerjaan Umum atau Pengairan, disini sudah

**Halaman 109 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jelas bahwa tanah yang dimaksud Arga bin Tabeng itu yang dilakukan pengukuran itu secara bersama-sama dari pihak pengairan dan juga dua pihak kelurahan tersebut disimpulkan bahwa tanah yang dimaksud Arga bin Tabeng ini bukan termasuk milik Departemen Pekerjaan Umum atau Pengairan.

- Bahwa dalam Tata Bahasa Indonesia ini sudah jelas kalau dikaitkan dengan teks di surat ini bahwa pemilik tanah yang diukur dengan pihak-pihak terkait tersebut itu milik Arga bin Tabeng dan itu bukan milik Departemen Pekerjaan Umum atau pengairan.
- Bahwa benar artinya ini adalah surat keterangan yang dibuat oleh institusi sesuai dengan kop resmi menyatakan tanah yang diukur itu adalah bukan tanah milik dia bukan milik institusi mereka ;
- Bahwa dari segi organisasi Divisi dibawahnya Seksi, jadikan hierarkinya itu perusahaan lalu ada divisi dibawahnya ada Seksi, itu struktur organisasi.
- Bahwa artinya disitu laporan dari kepala seksi Jaringan kepada Kepala Divisi;
- Bahwa Ya, secara hirarkis berarti Surat ketiga ada surat Kepala Divisi karena dia berbentuk laporan, disitu ada surat pernyataan Nomor :01/AIR/719/1993 yang bertanda tangan dibawah ini kepala Divisi Pengairan Barat menerangkan bahwa tanah atas nama Sebih bin Kemon terletak di RT 03 Rw.02, kelurahan Bojong Menteng, Bekasi Timur, sebagai berikut : satu memperhatikan surat Kepala Seksi Jaringan Induk Tarum Barat II, secara hirarkis berarti itu adalah yang dibawah surat yang kedua;
- Bahwa jadi memperhatikan surat dari bawahannya, berdasarkan ukuran tanah sudah dilakukan terkait dengan berbagai pihak, termasuk letak tanah dari sebih bin Kemon ini;
- Bahwa Ya, surat yang kedua mendasari surat yang ketiga, jadi surat ini berkelanjutan berdasarkan pengukuran yang telah dilakukan oleh kepala seksi maka kepala divisi memperhatikan itu atau merujuk kesitu.
- Bahwa Iya Hasil peninjauan lapangan antara Divisi Pengairan Barat cq Seksi Jaringan Induk Tarum Barat II, dengan aparat kelurahan Bojong Menteng dan Kelurahan Jatirasa serta Sdr. Arga Bin Tabeng bersama para saksinya masih berkaitan dengan surat yang Maret ;
- Bahwa Ya, ada kaitannya merupakan kelanjutan mengenai Hasil Pengukuran ulang yang dilaksanakan oleh petugas Juru Ukur Divisi Pengairan Barat dengan petunjuk peta pembebasan tanah yang pada waktu itu dilaksanakan oleh Djawatan Pekerjaan Umum Daerah Swatantra Tk.I Djawa Barat Daerah Bogor sehubungan dengan pembuatan bendung Bekasi pada tahun 1959 serta

**Halaman 110 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



petunjuk aparat kelurahan Bojong Menteng dan kelurahan Jatirasa, artinya surat kedua ini berkaitan dengan kalimat didalam surat pernyataan yang dibuat oleh kepala dinas Pengairan ;

- Bahwa Jadi pernyataan surat kedua itu memperhatikan surat Setwilda Tk II Bekasi tanggal 13 Nopember 1992 Nomor 593/4366/Per.Um/92, perihal keterangan girik C Nomor 215 persil 10, luas 26.789 m2, atas nama Sebih bin Kemon, jadi meruju kepada surat tanah resmi pemiliknya Sebih bin Kemon.
- Bahwa yang mengurus tanah yang dimaksud Arga bin Tabeng sesuai dengan girik C nomor 215 tidak menyebut nama tetapi menyebut nama kakeknya karena kakeknya ahli waris dari pada Sebih bin Kemon ini ;
- Bahwa Ya, masih berkaitan yaitu meruju tanah yang dimaksud disitu secara eksplisit disebutkan girik C nomor 215 luas 2.678 m2 atas nama Sebih bin Kemon ;
- Bahwa ini merupakan ketegasan, kesimpulan dari surat-surat yang berkaitan berurutan tersebut bahwa tanah yang dimaksud yang diukur tersebut bukan merupakan tanah milik pengairan sesuai dengan asset yang ada berdasarkan data-data yang mereka miliki.
- Bahwa Justru itu surat yang berkaitan bahwa telah ada pengukuran lalu dilakukan pengukuran ulang, setelah dilakukan pengukuran ulang dengan mengikut sertakan berbagai pihak terkait, termasuk dua kepala desa dan lurahnya dan dari internal perusahaan Umum Otorita Jatiluhur itu sendiri maka dapat disimpulkan bahwa tanah yang diukur tersebut adalah tanah milik Sebih bin Kemon dan bukan milik Perusahaan Umum Otorita Jatiluhur.
- Bahwa Kalau diperhatikan dari suratnya, inikan ada letaknya, terletak di RT.03. Rw.02, kelurahan Bojong Menteng Bekasi ini kan menunjukkan posisi dari tanah tersebut.
- Bahwa harusnya iya artinya layakanya harus ada surat ukurnya atau hasil pengukurannya berupa gambar ;
- Bahwa Ahli mengatakan tidak pernah melihat gambar atau hasil ukur yang kaitan dengan surat tersebut;
- Bahwa inikan pemeriksaan persidangan, apakah teman ahli, rekan ahli persidangan ini, Majelis Hakim tidak perlu ahli jelaskan tentang gambar itu sesuai dengan surat ini.
- Bahwa sangat relefan karena ada hasil ukur disana yang mengatakan itu bukan tanah mereka.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mestinya ada kalau ada pengukuran dan ahli akan katakana nanti mengenai kaitannya dengan ahli ;
- Bahwa ahli belum pernah melihat gambar ini ;
- Bahwa dipersidangan ditunjukkan hasil ukur berupa gambar dan digambar tersebut tanggal 17 Februari 1992 dan dilihat dari surat ada relefansinya ;
- Bahwa diperlihatkan bukti surat TT.II-16 berupa gambar dan lampiran gambar surat bukti TT.II-18, ini gambar 66 yang dibuat oleh BPN dan ini ada gambar yang dibuat oleh orang yang berkompeten, secara kasat mata gambar ini sama ;
- Bahwa berdasarkan surat-surat yang ada ini dinyatakan ada pengukuran ulang, lazimnya memang ada hasil pengukuran ulang tetapi kalau dikatakan apakah suratnya ada lampiran atau tidak itu jelas tidak ada lampiran, kemudian terkait dengan surat itu ada peta atau tidak lazimnya memang ada peta tetapi kemudian kemampuan untuk membaca peta itu diluar keahlian sebagai ahli bahasa ;
- Bahwa Ahli membaca dari surat jelas bahwa tanah yang diukur dimaksud adalah milik Sebih bin Kemon, letaknya di RT.03, Rw.02 kelurahan Bojong Menteng Bekasi Timur, kemudian tadi dilampirkan bahwa gambarnya tahun 1992 cocok dengan suratnya tahun 1992, tapi kemampuan membaca gambar, kemudian apakah gambar tersebut letaknya tanahnya seperti ini dan seterusnya itu diluar keahlian bahasa Indonesia ;
- Bahwa jadi penjelasan batas tanah milik Ex Departemen PU yang di ruislag oleh PT. Bangun Cipta Pratama ditanggul kanan kali Bekasi untuk Perumahan Kemang Pratama di Bekasi.
- Bahwa ya untuk Perumahan Kemang Pratama milik Departemen PU ;
- Bahwa Tanah Ex Dept PU yang terdapat di beberapa tempat disebelah udik batas ruislag (tukar bangun) di daerah tanggul sebelah kanan kali Bekasi, lahan-lahan tersebut berada di perbatasan daerah administratif kelurahan Jatirasa dan Bojong Menteng, Kodya Bekasi, sudah dikatakan bahwa tidak termasuk yang di ruislag ;
- Bahwa sesuai dengan rurutan surat yang sebelumnya adalah milik Sebih bin Kemon ini dan tidak termasuk yang di ruislag.
- Bahwa ya tidak termasuk yang di ruislag berarti itu tetap melekat haknya ;
- Bahwa pengertian bersebrangan ya bersebrangan maksudnya ada jarak ada pembatas.

**Halaman 112 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**

#### Disclaimer

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

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

Halaman 112



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan surat-surat yang ada disini dan semuanya itu berkaitan sudah jelas kesimpulan bahwa tanah tersebut bukan milik Divisi pengairan Barat melainkan milik Arga bin Tabeng atau Sebih bin Kemon.
- Bahwa sama luasnya mengenai girik C disini disebutkan C, luasnya disini, jika tercatat sama, yang dimaksud relefan didalam pengertian bahasa Indonesia atau sesuai dengan pengertian bahasa Indonesia ;
- Bahwa sama-sama Sebih bin Kemon kemudian luasnya sama.
- Bahwa berdasarkan surat-surat yang kami pegang ini bahwa tanah yang dimaksud bukan milik pengairan.
- Bahwa pengairan dengan bendung sama-sama berkaitan dengan air ;
- Bahwa kalau pengairan yang mengelola air kalau bendung yang mengelola bendungan ;
- Bahwa menyatakan para Penggugat adalah ahli waris pengganti yang sah dari alm Sebih bin Kemon.
- Bahwa karena dari segi bahasa menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah sebagai mana termasuk dalam girik C Nomor 215 persil 10 luas 26.789m2 sudah tektual para Penggugat pemilik tanah yang sah;
- Bahwa Itu sudah jelas bahwa penerbitan sertifikat SHGB nomor 7 Bojong Menteng dengan gambar situasi nomor 15.390/1991 surat dimaksud tanggal 3 Februari 1993 adalah cacat hukum ;
- Bahwa ahli adalah ahli bahasa jadi didalam pembinaan bahasa Indonesia, ada pembelajaran bahasa Indonesia itukan ada aturan tentang surat resmi yang diajarkan di perkuliahan, didunia akademis, seperti itu kalau surat resmi maka aspek-aspek yang perlu ada seperti logo, nama perusahaan, alamat perusahaan, ada tanda tangan pembuat surat, ada stempel ada nomor surat itu aturan surat formal dalam bahasa Indonesia.
- Bahwa Itukan yang dikeluarkan dalam badan bahasa.
- Bahwa dalam hal ini adalah badan bahasa, diatur dalam hal persuratan.
- Bahwa Itu terkait dengan aturan resmi yang dikeluarkan di badan bahasa dan kita mempelajarinya di tata baku bahasa indonesia yang diterbitkan oleh badan bahasa.
- Bahwa kita didalam pembelajaran meruju kebuku tata baku bahasa Indoensia yang dikeluarkan badan bahasa misalnya karangan Lamhidinosa tentang tata persuratan.
- Bahwa pengertian anatomi surat adalah bentuk fisik, bentuk rangka kelengkapan dari surat.

**Halaman 113 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada kepala surat, badan surat, dan ada surat.
- Bahwa ada isi pembahasan atau substansi dan penutup surat dan dibagian bawah ada kelengkapan seperti yang mengeluarkan, tandatangannya, stempel, kemudian kalau ada tembusan juga diletakkan dibawah.
- Bahwa ada makna tersurat dan ada makna tersirat;
- Bahwa makna ekspilisit dengan tekstual itu sama yang berbeda itu makna emplisit.
- Bahwa Iya, makna yang tersurat, makna yang tekstual, makna yang jelas.
- Bahwa sebenarnya dari kepala surat dari institusi yang dituliskan tersebut terlihat hirarkinya, misalnya perusahaan Otorita Jatiluhur lalu dibawahnya ada Divisi, dibawahnya lagi ada seksi, itu sudah aturan jelas, dilihat dari urutanya dan selalu seperti itu.
- Bahwa mestinya iya, dikarenakan jelas dilihat siapa yang mengeluarkan, siapa yang tanda tangan.
- Bahwa JITB itukan Jaringan Induk Tarum Barat II.
- Bahwa menurut ahli substansinya tidak bermasalah, jadi secara substansi ini tidak berbeda seksi Induk Tarum Barat itu Jaringan Induk Tarum Barat substansinya dia di jaringan induk tarum barat dan seksi.
- Bahwa Kode romawi 2 itu biasanya berdasarkan bulannya.
- Bahwa mestinya, perlu ahli tegaskan bahwa setiap institusi penomoran itu punya otorita tersendiri punya gaya tersendiri kalau di UNJ selingkun namanya gaya selingkun persuratan sebelum tahun itu romawi menunjukan bulan misalnya kalau bulan february dia dua kalau maret 3.
- Bahwa surat pernyataan itu biasanya dikeluarkan oleh institusi untuk membuat penjelasan tentang sesuatu hal agar diketahui oleh halayak bahwa kesimpulan ahli seperti ini.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga telah melakukan sidang Pemeriksaan Setempat pada hari Kamis tanggal 31 Oktober 2019 sebagaiAlmana terurai dalam berita acara sidang ;

Menimbang, bahwa Pelawan, Pelawan Intervensi, Terlawan Penyita dan Terlawan Tersita II telah mengajukan kesimpulan masing-masing tanggal 12 Nopember 2019, di mana kesimpulan tersebut selengkapny terlampir dalam berita acara pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini ditunjuk hal-hal sebagaiAlmana tertuang dalam berita acara pemeriksaan perkara ini;

**Halaman 114 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



Menimbang, bahwa Pelawan, Pelawan Intervensi, Terlawan Penyita dan Terlawan Tersita II tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mereka sudah mohon putusan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pelawan dan Pelawan Intervensi adalah seperti diuraikan tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan perlawanan Pelawan dan Pelawan Intervensi tersebut, Terlawan Penyita telah menyampaikan Eksepsi sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI:**

##### **1.PERLAWANAN PELAWAN NEBIS IN IDEM.**

Bahwa Perlawanan Pelawan yang diajukan kali ini telah dapat dikatakan sebagai perlawanan **NEBIS IN IDEM** sebagaimana diatur dalam Pasal 1917 KUH Perdata, Terlawan dapat memberikan alasan hukum seperti tersebut di bawah ini:

Sebelum perlawanan a quo diajukan oleh Pelawan yang mengaku sebagai **Ahli Waris SEBIH BIN KEMON**, sebenarnya pada tahun 2015 sudah pernah diajukan perlawanan yang sama dan terhadap obyek yang sama terdaftar dalam register perkara Nomor 341/Pdt.Plw/2015/PN.Bks. diajukan oleh yang mengaku sebagai **Ahli Waris SEBIH BIN KEMON** dengan menggunakan **PENETAPAN PENGADILAN NEGERI BEKASI Nomor 265/Pdt.P/1994/PN.Bks. tanggal 21 November 1994** untuk menempatkan kedudukan hukum Para Pelawan dalam mengajukan perlawanan tersebut.

Bahwa begitu pula dalam perlawanan a quo **PENETAPAN PENGADILAN NEGERI BEKASI Nomor 265/PdtP/1994/PN.Bks. tanggal 21 November 1994** dipergunakan kembali oleh Para Pelawan sebagai dasar perlawanan Pelawan, dengan demikian Penetapan tersebut yang dipergunakan berkali-kali dalam perkara yang berbeda sudah memenuhi unsur Nebis In Idem, karena pihak-pihak dalam penetapan tersebut seluruhnya merupakan Ahli Waris dari SEBIH BIN KEMON.

Perkara Nomor 341/Pdt.Plw/2015/PN.Bks. telah diputus pada tanggal 12 Juli 2016, di tingkat banding dengan Nomor 72/PDT/2017/PT.Bdg. diputus tanggal 17 APRIL 2017, dan di tingkat kasasi Nomor 3227 K/Pdt/2017 diputus tanggal 24 Januari 2018 sehingga putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap.

**Halaman 115 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas, maka perlawanan Pelawan a quo sudah dapat dikatakan sebagai perkara NEBIS IN IDEM sebagaimana diatur dalam pasal 1917 KUH Perdata, sehingga Terlawan mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan perlawanan Pelawan a quo **NEBIS IN IDEM**.

## 2. PIHAK DALAM PERLAWANAN PELAWAN TIDAK LENGKAP.

Bahwa secara hukum perlawanan Pelawan tidak lengkap pihak-pihak yang menjadi Terlawan atau dengan kata lain subjek hukum yang digugatnya kurang lengkap, karena dalam rangkaian proses eksekusi yang diajukan oleh Terlawan didasarkan kepada perkara awal yang putusannya telah berkekuatan hukum tetap yaitu : **putusan Nomor 66/PdtG/2005/PN.Bks.**

Bahwa para pihak dalam putusan **Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks.** tersebut adalah:

1. PT. Bangun Tjipta Pratama selaku **Penggugat** atau dalam permohonan eksekusi selaku **Pemohon Eksekusi**.
2. Arga Bin Tabeng selaku **Tergugat I** atau dalam permohonan eksekusi selaku **Termohon Eksekusi I**
3. Barok Binti Sebih selaku **Tergugat II** atau dalam permohonan eksekusi selaku **Termohon Eksekusi II**
4. Rekson Sitorus selaku **Tergugat Hi** atau dalam permohonan eksekusi selaku **Termohon Eksekusi III**
5. Doktor Haji Muhamad Ridhwan Indra Romeo Ahadian, SH. Selaku **Tergugat IV** atau dalam permohonan eksekusi selaku **Termohon Eksekusi IV**.
6. Kepala Desa Jatirasa selaku **Tergugat V** atau dalam permohonan eksekusi selaku **Termohon Eksekusi V**.
7. Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Cq. Pemerintah Kota Bekasi Cq. Walikota Bekasi selaku **Tergugat VI** atau dalam permohonan eksekusi selaku **Termohon Eksekusi VI**.
8. Menteri Keuangan RI. Cq. Dirjen Pajak Cq. Kepala Kantor Pajak Wilayah VII Jawa Barat Cq. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Bekasi selaku **Tergugat VII** atau dalam permohonan eksekusi selaku **Termohon Eksekusi VII**.

**Halaman 116 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam perkara perlawanan a quo yang menjadi Pihak Terlawan hanya terdiri dari:

1. PT. Bangun Tjipta Pratama sebagai **Terlawan Penyita**.
2. Arga Bin Tabeng sebagai **Terlawan Tersita I**.
3. Rekson Sitorus sebagai **Terlawan Tersita II**.

Bahwa atas putusan Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks. yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, kemudian Terlawan mengajukan permohonan eksekusi dan ditindak lanjuti oleh Ketua Pengadilan Negeri Bekasi dengan mengeluarkan 2 (dua) Penetapan masing-masing:

Penetapan Aanmaning Nomor No. 13/Eks.G/2015/PN.Bks. Jo No. 66/Pdt.G/2005/PN-BKS. Jo Nomor : 214/Pdt/2006/PT.BDG. Jo No. 1544 K/Pdt/2008. Jo No. 606 PK/Pdt/2011, tanggal 11 Mei 2015.

Penetapan Sita Eksekusi No. 13/Eks.G/2015/PN.Bks. Jo No. 66 Pdt.G/2005/PN.Bks. Jo No. 214/Pdt/2006/PT.Bdg. Jo No. 1544 K/Pdt/2008 Jo No. 606 PK/Pdt/2011 tanggal 3 Agustus 2018.

Bahwa kedua Penetapan tersebut di atas telah dilaksanakan menurut hukum dengan sempurna dan baik, sebagaimana ternyata dalam ;

Berita Acara Aanmaning No. 13/Eks.G/2015/PN.Bks. Jo No. 66/Pdt.G/2005/PN-BKS. Jo Nomor : 214/Pdt/2006/PT.BDG. Jo No. 1544 K/Pdt/2008. Jo No. 606 PK/Pdt/2011., masing-masing tanggal 04 Juni 2015, tanggal 25 Juni 2015 dan **tanggal 15 Juli 2015**.

Berita Acara Sita Eksekusi No. 13/Eks.G/2015/PN.Bks. Jo No. 66 Pdt.G/2005/PN.Bks. Jo No. 214/Pdt/2006/PT.Bdg. Jo No. 1544 K/Pdt/2008 Jo No. 606 PK/Pdt/2011 **tanggal 7 Agustus 2018**.

Bahwa dengan demikian perlawanan Pelawan yang hanya mengikut sertakan Arga Bin Tabeng sebagai Terlawan Tersita I dan Rekson Sitorus sebagai Terlawan Tersita II dalam perkara perlawanan a quo, maka pihak-pihak dalam perlawanan Pelawan **MENJADI TIDAK LENGKAP**.

Bahwa format perlawanan seperti dalam perlawanan Pelawan a quo adalah merupakan format suatu gugatan baru yang tidak ada kaitannya dengan peristiwa sebelumnya, namun yang dilakukan Pelawan sekarang ini adalah perkara perlawanan terhadap Sita Ekseusi berdasarkan putusan pengadilan yaitu Putusan No. 66/Pdt.G/2005/PN.Bks. dimana para pihaknya sebagaimana tersebut di atas.

**Halaman 117 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan tidak lengkapnya pihak-pihak dalam perlawanan Pelawan, maka perlawanan Pelawan secara hukum harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

### 3. PERLAWANAN PELAWAN KABUR DAN TIDAK JELAS.

Bahwa sebagaiAlmana yang telah Termohon sampaikan di bagian atas mengenai perlawanan Pelawan tidak lengkap para pihaknya, di bagian ini Terlawan berpendapat perlawanan Pelawan kabur dan tidak jelas karena :

- Dalam perkara perlawanan a quo Pelawan menyatakan dirinya sebagai Ahli Waris dari Sebih Bin Kemon dan Halimah, dan Ahli Waris ini yang mengajukan gugatan register perkara No. 633/Pdt.G/2015/PN. Bks., tanggal 31 Januari 2017 Jo No. 234/Pdt/2017/PT.Bdg. tanggal 3 Agustus 2017 Jo No. 415 K/Pdt/2018 tanggal 24 April 2018 (masih dalam proses pemeriksaan di tingkat Peninjauan Kembali).
- Dalam perkara perlawanan terdahulu Nomor 341/Pdt.Plw/2015/PN.Bks., tanggal 12 Juli 2016 juncto Nomor 72/PDT/2017/PT.BDG., tanggal 17 April 2017 juncto Nomor 3227 K/PDT/2017, tanggal 24 Januari 2018 diajukan oleh ARGA BIN TABENG sebagai Pelawan I dan IROH BINTI BAROK selaku Ahli Waris BAROK BINTI SEBIH sebagai Pelawan II. kedua-duanya juga mengaku sebagai Ahli Waris dari SEBIH BIN KEMON.
- Kemudian dalam perkara perlawanan a quo Iroh Binti Barok selaku Ahli Waris dari Barok Binti Sebih adalah juga selaku Ahli Waris dari SEBIH BIN KEMON tidak diikutkan sebagai pihak, padahal diketahui Almarhum Barok Binti Sebih (Ahli Waris Sebih Bin Kemon) sebagai pihak dalam perkara Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks. dan juga sebagai pihak tereksekusi.
- Jadi dari susunan Ahli Waris SEBIH BIN KEMON sebagaiAlmana tersebut di atas dihubungkan dengan kedudukan Pelawan dalam perlawanan a quo menjadi perlawanan yang kabur dan tidak jelas, karena :

1. Pelawan mendalilkan sebagai pemilik Objek perkara Girik C No. 215 Persil 10;
2. Arga Bin Tabeng dan Alm. Barok Binti Sebih yang diganti kedudukannya oleh Iroh Binti Barok juga menyatakan sebagai pemilik Girik C No. 215 Persil 10;
3. Jadi kepemilikan Girik C No. 215 Persil 10 oleh Para Ahli Waris Sebih Bin Kemon menjadi tidak jelas, karena semua Ahli Waris baik itu Ahli Waris langsung maupun Ahli Waris

**Halaman 118 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti ikut berperkara yang berbeda-beda dan mengaku sebagai pemilik Girik C No. 215 Persil 10.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah disampaikan Terlawan di atas, maka sudah dapat dikatakan perlawanan Pelawan kabur dan tidak jelas, karena Para Ahli Waris Sebih Bin Kemon masing-masing menyatakan pemilik tanah Girik C No. 215 Persil 10.

Lagi pula sebelum perkara perlawanan a quo diperiksa sudah pernah ada perkara perlawanan oleh Ahli Waris Sebih Bin Kemon tercatat dalam register Nomor 341/Pdt.Plw/2015/PN.Bks., tanggal 12 Juli 2016 juncto Nomor 72/PDT/2017/PT.BDG., tanggal 17 April 2017 juncto Nomor 3227 K/PDT/2017, tanggal 24 Januari 2018.

Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaiAlmana tersebut di atas, maka perlawanan Pelawan secara hukum harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa Jawaban Terlawan Penyita mengenai pokok perkara, pada pokoknya adalah menolak seluruh dalil-dalil gugatan perlawanan Pelawan maupun Pelawan Intervensi, kecuali yang diakui dengan tegas ;

Menimbang, bahwa demikian pula dengan Terlawan Tersita II yang tidak menyampaikan Jawaban Eksepsi, telah menyampaikan jawaban mengenai pokok perkara yang pada pokoknya mendukung dalil-dalil gugatan perlawanan Pelawan dan Pelawan Intervensi sebagaiAlmana uraian di atas ;

Menimbang, bahwa dengan adanya Eksepsi yang disampaikan oleh Terlawan Penyita, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebelum pertimbangan mengenai pokok perkara sebagai berikut ;

### Ad.1.PERLAWANAN NE BIS IN IDEM

Menimbang, bahwa dalam teori hukum yang dimaksud dengan istilah *Ne Bis In Idem* adalah merupakan salah satu azas hukum yang melarang terdakwa diadili lebih dari satu kali atas satu perbuatan kalau sudah ada keputusan yang menghukum atau membebaskannya, di mana azas *Ne Bis In Idem* kemudian berlaku secara umum dalam semua ranah hukum termasuk hukum perdata ;

Menimbang, bahwa dalam ranah hukum perdata, azas *Ne Bis In Idem* sesuai dengan ketentuan pasal 1917 KUH Perdata yang berbunyi “ *Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan*

***Halaman 119 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks***

#### 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

*kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama, tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula “*

Menimbang, bahwa selanjutnya M. Yahya Harhap,SH menyatakan apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *Ne bis In Idem* “, oleh karenanya terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya ( Buku *Hukum Acara Perdata*, **M.Yahya Harahap,S.H.** halaman 42 ) ;

Menimbang, bahwa dalam praktek peradilan, Mahkamah Agung RI melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 03 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara Yang Berkaitan Dengan Azas Nebis In Idem memberikan pedoman agar azas Nebis In Idem dilaksanakan dengan baik demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda dengan cara yaitu Majelis Hakim wajib mempertimbangkan baik pada putusan Eksepsi maupun pada pokok perkara mengenai perkara serupa yang pernah diputus di masa lalu ;

Menimbang, bahwa terdapat beberapa bentuk Ne Bis In Idem jika dikaitkan dengan beberapa putusan Mahkamah Agung RI yaitu :

- Ne Bis In Idem berdasarkan ketentuan pasal 1917 KUHPdata di mana unsur-unsur Obyek, Subyek dan alasan/dalil gugatan yang sama harus dilihat secara keseluruhan, sebagaimana putusan Mahkamah Agung RI Nomor 647 K/Sip/1973 yang menyatakan “ *Ada atau tidaknya azas Nebis In Idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama “*
- Ne Bis In Idem berdasarkan Sifat Putusan , yaitu hanya kepada putusan yang bersifat positif-lah yang mengandung *NeBis In Idem*. Maksud putusan yang bersifat positif adalah bahwa dengan putusan pengadilan tersebut, masalah yang disengketakan telah berakhir dan tuntas atau bersifat *litis finiri oppertet*, bukan putusan yang bersifat negatif , sebagaimana putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1424 K/Sip/1975 yang menyatakan “ *Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat-Tergugat bahwa perkara ini ( No.70/74 G) nebis in idem dengan perkara nomor 114/1974 harus ditolak, karena dalam diktum putusan No.114/1974 G tersebut dinyatakan gugatan tidak dapat diterima, sedang*

**Halaman 120 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



*dalam pertimbangannya dinyatakan bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena ada kesalahan formil mengenai pihak yang harus digugat ialah orang yang seharusnya digugat belum digugat “ dan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 878 K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1979 yang menyatakan “ Antara perkara ini dan perkara yang telah diputus oleh Pengadilan Tinggi pada tanggal 8 Juli 1971 tidak terjadi nebis in idem, sebab keputusan Pengadilan Tinggi tersebut menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima oleh karena ada pihak yang tidak diikutsertakan sehingga masih terbuka kemungkinan untuk menggugat lagi “*

- Ne Bis In Idem berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, di mana melekatnya azas Ne Bis In Idem hanyalah kepada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap , sebagaimana putusan Mahkamah Agung RI Nomor.650 K/Sip/1974 yang menyatakan “ *Dari pertimbangan keputusan dihubungkan dengan diktumnya yang berbunyi bahwa gugatan penggugat-penggugat **tidak dapat dikabulkan**, dapat ditarik kesimpulan bahwa yang dimaksud dengan tidak dapat dikabulkan adalah bahwa gugatan **tidak dapat diterima** ; karena dalam keputusan tersebut Pengadilan Negeri mengakui adanya hak penggugat-penggugat sebagai pemegang saham, hanya tidak sesuai dengan pasal 21 Anggaran Dasar, maka penggugat—penggugat, **setelah mengadakan perbaikan gugatan, dapat mengajukan gugatan baru** dengan tidak ada **ne bis in idem** dalam hal ini “ , di mana dalam kasus tersebut penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri , namun kemudian oleh Pengadilan Negeri disuruh untuk dicabut dan diperbaiki karena tidak memenuhi unsur-unsur hukum yang diperlukan, kemudian setelah diperbaiki diajukan kembali sebagai perkara baru, dengan demikian jelas perkara tersebut belum pernah diperiksa dan belum pernah berakhir dengan suatu keputusan ;*

Menimbang, bahwa dalam gugatan perlawanan aquo , setelah Majelis Hakim mencermati berdasarkan ketentuan pasal 1917 KUHPerdara dan sifat putusan perkara perlawanan sebelumnya yang didalilkan oleh Terlawan Penyita yaitu putusan perkara **perlawanan yang diajukan oleh Arga Bin Tabeng ( Terlawan Tersita I )** dan Iroh Binti Barok ( tidak sebagai pihak dalam perlawanan a quo ) yaitu perkara Nomor 341/Pdt.Plw/2015/PN.Bks., tanggal 12 Juli 2016 juncto Nomor 72/PDT/2017/PT.BDG., tanggal 17 April 2017 juncto Nomor 3227 K/PDT/2017, tanggal 24 Januari 2018 (**telah berkekuatan hukum tetap**) bukti TP-8,TP-9, TP-10 dan **perkara perlawanan yang diajukan oleh Rekson Sitorus ( Terlawan Tersita**

**Halaman 121 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II ) yaitu perkara Nomor 347/Pdt.Plw/2015/PN.Bks. tanggal 1 Juni 2016 juncto Nomor 407/Pdt/2016/PT.BDG., tanggal 13 Oktober 2016 juncto Nomo 1385 K/Pdt/2017 tanggal 25 Agustus 2017 (**telah berkekuatan hukum tetap**) (bukti TP-5, TP-6, TP-7), maka akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa sebagai mana ketentuan Pasal 1917 KUHPdata maka sebuah perkara gugatan dinyatakan mengandung *Ne Bi In Idem* jika Obyek, Subyek dan Alasan gugatannya sama dengan perkara terdahulu, sehingga Majelis Hakim akan mengurai satu per satu unsur-unsur *Ne Bis In Idem* dimaksud ;

- a. Obyek gugatan perlawanan , di mana dalam gugatan perlawanan aquo Obyek gugatannya adalah Penetapan Nomor 13/Eks.G/2015/PN.Bks Jo. Nomor: 66/Pdt.G/2005/PN.Bks, Jo. Nomor: 218/Pdt./2006/PT.Bdg, Jo. Nomor: 1544 K/PDT/2008, Jo. Nomor: 606 PK/Pdt/2011 dan telah dibuat Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 13/Eks.G/2015/PN.Bks Jo. Nomor: 66/Pdt.G/2005/PN.Bks, Jo. Nomor: 218/Pdt./2006/PT.bdg, Jo. Nomor: 1544 K/PDT/2008, Jo. Nomor: 606 PK/Pdt/2011 , sedangkan pada gugatan perlawanan Nomor 341/Pdt.Plw/2015/PN.Bks tanggal 12 Juli 2016 Obyek gugatannya adalah Penetapan No.13/Eks.G/2015/PN.Bks Jo. Nomor: 66/Pdt.G/2005/PN.Bks, Jo. Nomor: 218/Pdt./2006/PT.Bdg, Jo. Nomor: 1544 K/PDT/2008, Jo. Nomor: 606 PK/Pdt/2011, sehingga obyek gugatan dalam perlawanan aquo dengan obyek gugatan perlawanan terdahulu adalah sama yaitu Penetapan Sita Eksekusi berkaitan dengan pelaksanaan putusan Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks ;
- b. Subyek gugatan perlawanan , di mana dalam gugatan perlawanan aquo , Pelawan mendalilkan sebagai Pihak Ketiga yang tidak ikut menjadi pihak dalam perkara Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks, di mana pihak Pelawan dalam perlawanan aquo yaitu OCIM BIN ACEO, OLIM BIN ACEP, SITI ANYI Alias ONYIH BINTI ACEP, ENCUM BIN ACEP dan RUMALAM Alias EROM BINTI ALAM **telah ternyata berbeda** dengan pihak Pelawan dalam perkara perlawanan Nomor 341/Pdt.Plw/2015/PN.Bks tanggal 12 Juli 2016 , di mana pihak Pelawan dalam perkara tersebut

**Halaman 122 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



yaitu ARGA BIN TABENG dan IROH BINTI BAROK yang merupakan pihak dalam perkara Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks , sehingga Pelawan dalam perkara perlawanan aquo secara hukum memang tidak wajib tunduk / terikat pada putusan di mana yang bersangkutan tidak menjadi pihak di dalamnya ( vide putusan Mahkamah Agung RI Nomor 102 K/Sip/1972 )

- c. Alasan gugatan perlawanan, di mana dalam gugatan perlawanan aquo , Pelawan adalah pihak ketiga yang tidak menjadi pihak dalam gugatan perkara Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks yang didasarkan pada alasan kepemilikan , sedangkan pada gugatan perlawanan Nomor 341/Pdt.Plw/2015/PN.Bks didasarkan atas alasan tidak dipertimbangkannya bukti-bukti kepemilikan Pelawan pada persidangan perkara Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks , sehingga berbeda alasan gugatan antara Pelawan dalam perlawanan aquo yang didasarkan diri sebagai Pihak Ketiga dengan alasan perlawanan pada perlawanan terdahulu perkara Nomor 341/Pdt.Plw/2015/PN.Bks ;

Menimbang, bahwa dengan uraian pertimbangan tersebut di atas, maka unsur-unsur gugatan *Ne Bis In Idem* dalam perkara perlawanan aquo menjadi tidak terpenuhi, sehingga Majelis Hakim berpendapat Eksepsi mengenai Gugatan Perlawanan Nebis In Idem tidak beralasan hukum dan harus ditolak ;

#### Ad.2.PERLAWANAN KURANG PIHAK

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan Kurang Pihak ( *Plurium Litis Consortium* ) adalah merupakan salah satu klasifikasi gugatan *Error In Persona* , dengan akibat hukum gugatan yang demikian akan dianggap tidak memenuhi syarat formil dan dikualifikasi mengandung cacad formil ;

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap,SH menyatakan bahwa cacad formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat dikualifikasi mengandung *error in persona* , di mana salah satu jenis *error in persona* adalah Kurang Pihak dalam gugatan ( *Plurium Litis Consortium* ), lihat Buku Hukum Acara Perdata , M.Yahya Harahap,SH, halaman 112 ;

**Halaman 123 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan Kurang Pihak ( *Plurium Litis Consortium* ) selanjutnya adalah yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik sebagai tergugat ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan perlawanan Pelawan dan Pelawan Intervensi, sebagaimana dinyatakan dalam dalil gugatan Pelawan tentang kedudukan Pelawan sebagai Pihak Ketiga ( *Derden Verzeet* ), maka terhadap gugatan perlawanan atau bantahan pihak ketiga ( *Derdeen Verzeet* ) , Mahkamah Agung RI telah memberikan pedoman yang jelas tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2018 tanggal 16 Nopember 2018 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung RI Tahun 2018 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada butir 2 ( dua ) yang berbunyi sebagai berikut :

*“ Perubahan SEMA Nomor 07 tahun 2012 mengenai derden verzet.*

*Ketentuan mengenai perkara bantahan ( derden verzet ) sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 14-16 Maret 2012 ( SEMA Nomor 07 Tahun 2012 ) pada angka VII huruf b, diperbaiki sebagai berikut :*

*Perkara bantahan ( derden verzet ) atas sengketa tanah dapat diajukan dengan ketentuan sebagai berikut :*

- d. Ditujukan terhadap sah / tidaknya penetapan sita / berita acara sita atau penetapan eksekusi atau penetapan lelang ;*
- e. Diajukan berdasarkan ketentuan pasal 195 ayat (6) juncto pasal 208 HIR karena alasan “kepemilikan” ( Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan Hak Gadai Tanah ), tentang “ kepemilikan “ itu Majelis Hakim cukup mempertimbangkan dalam pertimbangan hukum, tidak dicantumkan dalam amar dikarenakan yang disengketakan bukan mengenai sah tidaknya “kepemilikan”;*
- f. Diajukan oleh Pihak Ketiga, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang ;*
- g. Semua pihak dalam perkara asal / perkara yang dibantah harus ikut digugat dalam perkara bantahan ;*
- h. Terhadap penyitaan yang sudah dilaksanakan harus disertai dengan perintah pengangkatan sita apabila bantahan dikabulkan .*

**Halaman 124 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam gugatan perlawanan aquo, di mana Pelawan mendalilkan sebagai pihak ketiga yang mengajukan perlawanan terhadap penetapan Sita Eksekusi Nomor 13/Eks.G/2015/PN.Bks jo.Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks jo.Nomor 218/Pdt.G/PT.Bdg Jo.Nomor 1544 K/Pdt/2008 Jo. Nomor 606 PK/Pdt/2011 yang melaksanakan putusan perkara Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks, di mana perkara tersebut dengan demikian adalah merupakan perkara awal yang dilawan oleh Pelawan maupun Pelawan Intervensi ;

Menimbang, bahwa para pihak dalam perkara awal yang dilawan oleh Pelawan dan Pelawan Intervensi yaitu perkara Nomor: 66/Pdt.G/2005/PN.Bks, Jo. Nomor: 218/Pdt./2006/PT.bdg, Jo. Nomor: 1544 K/PDT/2008, Jo. Nomor: 606 PK/Pdt/2011 tersebut adalah :

- PT.BANGUN TJIPTA PRATAMA, selaku PENGGUGAT ;

Dengan :

- ARGABIN TABENG, selaku TERGUGAT I;
- BAROK BINTI SEBIH, selaku TERGUGAT II;
- REKSON SITORUS, selaku TERGUGAT III;
- DOKTOR HAJI MUHAMAD RIDWAN INDRA ROMEO AHADIAN, SH, selaku TERGUGAT IV;
- KEPALA DESA JATIRASA, selaku TERGUGAT V;
- MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA Cq PEMERINTAH KOTA BEKASI Cq WALIKOTA BEKASI, selaku TERGUGAT VI;
- MENTERI KEUANGAN RI Cq DIRJEN PAJAK Cq KEPALA KANTOR PAJAK WILAYAH VII JAWA BARAT Cq KEPALA KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN BEKASI, selaku TERGUGAT VII;

Menimbang, bahwa telah ternyata pihak-pihak dalam perkara Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks ( bukti TP-1 ) tersebut **tidak semua ikut ditarik sebagai tergugat** dalam perkara perlawanan aquo, karena yang ditarik dalam gugatan perlawanan aquo hanyalah PT. Bangun Tjipta Pratama sebagai Terlawan Penyita dahulu sebagai Penggugat, Argabin Bin Tabeng sebagai Terlawan Tersita I dahulu sebagai Tergugat I dan Rekson Sitorus sebagai Terlawan Tersita II dahulu sebagai Tergugat III, sehingga bertentangan dengan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2018 tanggal 16 Nopember 2018 butir 2 ( dua ) huruf d yang menyatakan “ *Semua pihak dalam perkara asal / perkara yang dibantah harus ikut digugat dalam perkara bantahan* ”.

**Halaman 125 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa alasan semua pihak dalam perkara asal / perkara yang dibantah harus ikut digugat dalam perkara bantahan adalah juga berdasarkan perluasan penerapan pasal 1340 KUHPdata yang menegaskan *perjanjian hanya mengikat kepada para pihak yang membuatnya*, berlaku juga dalam proses penyelesaian perkara yang hanya mengikat pihak-pihak yang berperkara saja ( M. Yahya Harahap,SH , Buku Hukum Acara Perdata, halaman 299 ) , di mana perkara perlawanan aquo adalah terhadap pelaksanaan putusan Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks yang tentunya mengikat para pihak di dalamnya , sehingga beralasan hukum jika para pihak dalam perkara dimaksud ditarik sebagai pihak dalam perkara perlawanan aquo ;

Menimbang, bahwa dengan tidak ditariknya semua pihak dalam perkara awal yang dilawan oleh Pelawan ke dalam gugatan perlawanan aquo, maka gugatan perlawanan pihak ketiga (*Derden Verzet*) menjadikan gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), sehingga dikualifikasikan sebagai gugatan yang mengandung cacat formil ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan perlawanan telah dinyatakan mengandung cacat formil, maka Majelis Hakim tidak akan lagi mempertimbangkan mengenai pokok perkara , dan gugatan perlawanan aquo harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima ( *Niet On Van Klijck Verklaard* ) , sehingga Pelawan serta Pelawan Intervensi dinyatakan ada pada pihak yang kalah ;

Menimbang, bahwa sebagaiAlmana ketentuan hukum acara perdata, pihak yang dinyatakan kalah dalam gugatan dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya tercantum dalam amar putusan ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang tercantum dalam berita acara sidang, telah dianggap dipertimbangkan dalam putusan ini ;

Memperhatikan Pasal 136 HIR dan peraturan-peraturan hukum lain yang bersangkutan ;

## M E N G A D I L I

- Mengabulkan Eksepsi Terlawan Penyita;
- Menyatakan gugatan perlawanan tidak dapat diterima ( *Niet On Van Klijck Verklaaard* );
- Menghukum Pelawan dan Pelawan Intervensi untuk membayar biaya perkara yang timbul secara tanggung renteng sebesar Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah).

**Halaman 126 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawatan Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 12 Nopember 2019 oleh kami : DJUYAMTO, S.H., sebagai Hakim Ketua, SYOFIA MARLIANTI TAMBUNAN, S.H.,M.H., dan H.MUHAMMAD ANSHAR MAJID,SH.,MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks tanggal 10 Juni 2019, putusan tersebut pada hari : Selasa, tanggal 26 Nopember 2019, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim Anggota Syofia Marlianti Tambunan,SH.MH., dan TARDI,SH, Yuliani, Sm.,Hk. Panitera Pengganti, Kuasa Pelawan, kuasa Pelawan Intervensi, Kuasa Terlawan Penyita, Kuasa Kuasa Terlawan Tersita II tanpa dihadiri oleh Terlawan Tersita I;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**SYOFIA MARLIANTI TAMBUNAN, S.H.,M.H.**

**DJUYAMTO, S.H.**

**TARDI, SH.,**

Panitera Pengganti,

**YULIANI, Sm.Hk.**

**Halaman 127 dari 128 halaman Putusan Nomor 495/Pdt.G/2018/PN Bks**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Rincian biaya:

- Biaya Pendaftaran .....	Rp	30.000,00
- Biaya Proses.....	Rp	50.000,00
- Biaya Panggilan / Pemberitahuan :	Rp	2.083.000,00
- PNBP Panggilan/Pemberitahuan	Rp	40.000,00
- Pemeriksaan setempat .....	Rp	1.250.000,00
- PNBP PS .....	Rp	10.000,00
- Biaya Pos .....	Rp	21.000,00
- Redaksi .....	Rp	10.000,00
- Meterai .....	Rp	6.000,00
J u m l a h .....	Rp	3.500.000,00

(tiga juta lima ratus ribu rupiah).