



P U T U S A N
Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

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

H. KADAR UTARI, tempat lahir di Kediri, tanggal lahir 11 Juli 1944, kewarganegaraan Indonesia, alamat jalan Haji Kelik Blok B No. 9, Kelapa Dua, Kebun Jeruk, Jakarta Barat, yang dalam hal ini memberi Kuasa kepada :

1. **MUSPANI, SH ;**
2. **AIZAN, SH.MH ;**
3. **MAKHFUD, SH.MH ;**

baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 April 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 13 April 2018 dalam Register No. 659/SK/2018/PN.Bks, selanjutnya disebut sebagai..... **PENGUGAT**;

L A W A N :

1. **PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA**, beralamat di Kp. Pasir Konci BI B 1/6, Kecamatan Lemahabang, Cikarang, Kabupaten Bekasi, yang dalam hal ini memberi Kuasa kepada :

EIGEN JUSTISI, ST.SH.MH, pekerjaan Advokat, alamat jalan Pasundan No. 77, Adiarsa Barat, Karawang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Mei 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 4 Juni 2018 dalam Register No. 960/SK/2018/ PN.Bks, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** ;

2. Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat cq **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI**, yang dalam hal ini diwakili oleh :

LABI RANGGINA, SH, NIP. 19640825.199310.2.001, Pangkat Penata Tk. I (III/d) , Pekerjaan Aparatur Sipil

halaman 1 dari 78 halaman Putusan No.236/Pdt.G/2018/PN Bks



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

Negara (ASN), Jabatan Analis Permasalahan Pertanahan, alamat Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, jalan Daha blok B4 Lippo Cikarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Juni 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 11 Juli 2018 dalam Register Nomor 1120/SK/2018/PN.Bks, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II** ;

TERGUGAT I DAN TERGUGAT II dapat juga disebut sebagai **PARA TERGUGAT** ;

3. H. RAUT bin PONDOK, beralamat di Hajjah Masih / Haji Subur Kampung Kaliulu RT. 05 / RW. 03, Desa Tanjung Sari, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, yang dalam hal ini memberi Kuasa Insidentil kepada :

Abdurrahman, beralamat di Kp. Kaliulu RT. 005 / RW. 003, Kelurahan Ciseureuh, Kecamatan Purwakarta, Kabupaten Purwakarta, berdasarkan Surat Keterangan Bantuan Hukum Insidentil tertanggal 10 Juli 2018 Nomor 14 / BH.INS/VII/2018/PN.Bks, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I** ;

4. KARSIH binti PONDOK, beralamat di Hajjah Masih / Haji Subur Kampung Kaliulu RT.05/RW.03, DesaTanjung Sari,Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

5. RUSNI binti PONDOK, beralamat di Hajjah Masih / Haji Subur Kampung Kaliulu RT. 05 / RW. 03, Desa Tanjung Sari, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III**;

Dalam hal ini **TURUT TERGUGAT II DAN TURUT TERGUGAT III** memberi Kuasa kepada :

- 1) ARKAN CIKWAN, SH ;**
- 2) ALEXON SYAZILY, SH ;**
- 3) BURMAWI KOHAR, SH ;**

Para Advokat dan Law Office **ARKAN CIKWAN, SH & PARTNERS**, berkantor di Kawasan Kota Legenda, Komplek Dukuh Zamrud blok S – 2 No. 1 kota Bekasi 17156, yang bertindak baik sendiri-sendiri maupun secara

Hal 2 dari 78 hal Putusan Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersama-sama, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Mei 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 28 Mei 2018 dalam Register Nomor 931/SK/2018/PN.Bks ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lain yang terdapat dalam berkas perkara;

Telah memeriksa bukti – bukti surat yang diajukan oleh para pihak didepan persidangan ;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh para pihak didepan persidangan ;

Telah melakukan pemeriksaan ditempat objek perkara ;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara dipersidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 13 April 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 13 April 2018 dalam Register Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

A. KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) PENGGUGAT

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas 5 (lima) bidang tanah yang terletak di Kampung Cabang, desa Karang Asih (dahulu bernama desa Waluya), Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, yang terbagi dalam 5 (lima) sertifikat dengan dasar Sertipikat Hak Milik (SHM) masing-masing:
 - a) Sertipikat Hak Milik Nomor 281/ Waluya (lokasi bidang tanah ini dahulu berada di desa Waluya sekarang berada di desa Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23 Juni 2006) atas nama RAUT (**Bukti P-1**) seluas ± 2.409 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 31 Oktober 1967 yang berasal dari pemberian hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Jawa Barat No. 318/VIII/Insp-D/51/66 tanggal 26 Agustus 1966 dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : tanah negara;

Hal 3 dari 78 hal Putusan Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : saluran air;
- Sebelah Selatan : tanah negara;
- Sebelah Barat : tanah negara;

Selanjutnya dalam gugatan ini disebut **Tanah Objek Sengketa I**;

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 297/Waluya (lokasi bidang tanah ini dahulu berada di desa Waluya sekarang berada di desa Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23 Juni 2006) atas nama D. Salim Bin Djian (**Bukti P-2**) seluas ± 5.256 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 15 April 1967 yang berasal dari pemberian hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Jawa Barat No. 265/VIII/Insp-D/51/65 tanggal 13 Oktober 1965. Pada tanggal 3 Desember 1981 menjadi atas nama M.Warsiah Binti Ibung berdasarkan Akta Waris No. 1 tanggal 23 Juni 1981. Kemudian pada tanggal 3 Desember 1981 menjadi atas nama Raut b. Pondok berdasarkan Jual Beli No. 620/1980 tanggal 1 Januari 1981 yang dibuat Drs. Agus Camat Cikarang selaku PPAT dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : M.Nr.294;
- Sebelah Timur : saluran air;
- Sebelah Selatan : saluran air;
- Sebelah Barat : ...;

Selanjutnya dalam gugatan ini disebut **Tanah Objek Sengketa II**;

- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Waluya (lokasi bidang tanah ini dahulu berada di desa Waluya sekarang berada di desa Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23 Juni 2006) atas nama Karsih Bin Pondok (**Bukti P-3**) seluas ± 18.305 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 17 Januari 1966 yang berasal dari pemberian hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Jawa Barat No. 218/VIII/Insp-D/51-05 tanggal 16 Maret 1965 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah negara;
- Sebelah Timur : tanah negara;
- Sebelah Selatan : tanah negara;
- Sebelah Barat : tanah negara;

Hal 4 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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)



Selanjutnya dalam gugatan ini disebut **Tanah Objek Sengketa III**;

- c. Sertipikat Hak Milik Nomor 296/Waluya (lokasi bidang tanah ini dahulu berada di desa Waluya sekarang berada di desa Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23 Juni 2006) atas nama RUSNI b.PONDOK (**Bukti P-4**) seluas $\pm 7.200 \text{ m}^2$ yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 10 April 1968 yang berasal dari pemberian hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Jawa Barat No. 318/VIII/Insp-D/51-66 tanggal 26 Agustus 1966 dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Milik Nr. 281;
 - Sebelah Timur : saluran air;
 - Sebelah Selatan : Milik Nr. 294;
 - Sebelah Barat : Milik Nr. 147;

Selanjutnya dalam gugatan ini disebut **Tanah Objek Sengketa IV**;

- d. Sertipikat Hak Milik Nomor 67/ Waluya (lokasi bidang tanah ini dahulu berada di desa Waluya sekarang berada di desa Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23 Juni 2006) atas nama OOJ KOMARIAH B. SURDJAJA (**Bukti P-5**) seluas $\pm 3.607 \text{ m}^2$ yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 1 Desember 1965 yang berasal dari pemberian hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Jawa Barat No. 206/VII/Insp-D/51-05 tanggal 16 Maret 1965 dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : tanah negara;
 - Sebelah Timur : tanah negara;
 - Sebelah Selatan : tanah negara;
 - Sebelah Barat : tanah negara;

Selanjutnya dalam gugatan ini disebut **Tanah Objek Sengketa V**;

Secara keseluruhan Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III, Tanah Objek Sengketa IV, dan Tanah Objek Sengketa V disebut **TANAH-TANAH OBJEK SENGKETA**;

2. Bahwa Penggugat membeli Tanah-Tanah Objek Sengketa dengan harga Rp. 10.000,00 (*sepuluh ribu rupiah*) per meter persegi dengan total harga jual beli sejumlah Rp. 390.840.000,00 (*tiga ratus sembilan puluh juta*)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapan ratus empat puluh ribu rupiah), yang pembayarannya dilakukan secara diangsur atau dicicil;

3. Bahwa Tanah-Tanah Objek Sengketa adalah milik Tn. PONDOK, orang tua dari Para Turut Tergugat. Kemudian Tn. PONDOK mengatasmakan Tanah-Tanah Objek Sengketa miliknya kepada anak-anak sebagai ahli waris, yakni Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III serta OOJ KOMARIAH B. SURDJAJA;
4. Bahwa setelah Tn. PONDOK meninggal dunia pada tahun 1990, perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tn. PONDOK yang sebelumnya dilakukan secara lisan, dilanjutkan atau diformalkan dalam bentuk Perjanjian Jual Beli oleh Turut Tergugat I yang merupakan anak sulung dari Tn. PONDOK dan mewakili keluarga besar Tn. PONDOK;
5. Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I mencakup Tanah-Tanah Objek Sengketa yang pada dasarnya adalah milik Tn. PONDOK (orang tua Para Turut Tergugat yang telah meninggal dunia) dan telah diatasnamakan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III serta OOJ KOMARIAH B. SURDJAJA. Sehingga posisi Turut Tergugat I sebagai pihak penjual bukan saja menjual Tanah Objek Sengketa I dan Tanah Objek Sengketa II namun juga mewakili saudara-saudaranya, yakni Turut Tergugat II dengan Tanah Objek Sengketa III, mewakili Turut Tergugat III dengan Tanah Objek Sengketa IV dan mewakili OOJ KOMARIAH B. SURDJAJA dengan Tanah Objek Sengketa V;
6. Perjanjian jual beli Tanah-Tanah Objek Sengketa antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dilakukan pada tanggal 20 Desember 1990, yang disaksikan oleh Zaenal Arifin (anak menantu Turut Tergugat I) dan Saviq Oemar I (**Bukti P-6**) dengan isi perjanjian sebagai berikut:
 - a. RAUT bin PONDOK (atau Turut Tergugat I) sebagai pihak pertama untuk diri sendiri dan sebagai kuasa dari saudara-saudaranya Nyonya OOJ KOMARIAH, KARSIH binti PONDOK (atau Turut Tergugat II) dan RUSNI binti PONDOK (atau Turut Tergugat III) pemilik atau yang berhak atas 6 (enam) bidang tanah dengan:
 - i. Sertipikat Hak Milik Nomor 281/Waluya (Tanah Objek Sengketa I), luas 1.852 m² (disertipikat tertulis luas 2.409 m²);
 - ii. Sertipikat Hak Milik Nomor 297/Waluya (Tanah Objek Sengketa II), luas 5.256 m²;

Hal 6 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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

- iii. Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Waluya (Tanah Objek Sengketa III), luas 18.305 m²;
 - iv. Sertipikat Hak Milik Nomor 296/Waluya (Tanah Objek Sengketa IV), luas 6.484 m² (disertipikat tertulis luas 7.200 m²);
 - v. Sertipikat Hak Milik Nomor 67/Waluya (Tanah Objek Sengketa V), luas 3.607 m²; dan
 - vi. Sertipikat Hak Milik Nomor 4674/Karang Asih (sebelumnya SHM 290/Waluya), luas 3.580 m² (disertipikat tertulis luas 3.472 m²)
- b. Luas keseluruhan Tanah Objek Jual Beli adalah 39.084 m² dengan harga sebesar Rp. 10.000,00 (*sepuluh ribu rupiah*) per meter persegi, sehingga jumlah keseluruhan yang harus dibayar oleh Penggugat sebesar Rp. 390.840.000,00 (*tiga ratus sembilan puluh juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah*), yang pembayarannya dilakukan secara diangsur atau dicicil ;
 - c. RAUT bin PONDOK (atau Turut Tergugat I) sebagai Pihak Pertama menyerahkan 6 (enam) buku sertipikat hak milik tersebut kepada Penggugat;
7. Bahwa 1 (satu) bidang tanah yang termasuk Tanah Objek Jual Beli dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 290/ Waluya atas nama RAUT bin PONDOK (atau Turut Tergugat I) yang kemudian berganti menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 4674/ Karang Asih atas nama Penggugat, dalam gugatan ini tidak termasuk dalam Tanah-Tanah Objek Sengketa;
 8. Bahwa proses pembayaran dengan cara dicicil Tanah-Tanah Objek Sengketa oleh Penggugat dilakukan sejak tanggal 19 Januari 1991 hingga 15 Maret 2005. Pembayaran dengan cara dicicil diterima langsung oleh Turut Tergugat I dan DULLAH (suami Turut Tergugat II). Pembayaran secara dicicil terjadi sebanyak 94 (sembilan puluh empat) kali transaksi dalam rentang waktu 19 Januari 1991 hingga 15 Maret 2005 (**Bukti P-7**). Pembayaran oleh Penggugat kepada Turut Tergugat I yang mewakili keluarga besar Tn. PONDOK, diperuntukan untuk kebutuhan antara lain:
 - a. Angsuran pembayaran tanah (*repay of Tanah*) diterima Turut Tergugat I;

Hal 7 dari 78 hal Putusan Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Uang muka dan angsuran pertama sampai angsuran ke-36 pembelian mobil Kijang Turut Tergugat I (22 September 1991 – 21 September 1995);
 - c. ONH (Ongkos Naik Haji) Turut Tergugat I bersama istri Turut Tergugat I (30 Juni 1992);
 - d. *Repay of tanah* yang diterima DULLAH (suami Turut Tergugat II) sebesar Rp 50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*) pada tanggal 15 September 1995 (**Bukti P-8**);
9. Bahwa pada tanggal 15 Maret 2005, Penggugat melunasi seluruh pembelian Tanah-Tanah Objek Sengketa sebesar Rp 150.000.000,- (*seratus lima puluh juta rupiah*) dengan bukti kwitansi (**Bukti P-9**) dan Surat Pernyataan Turut Tergugat I (**Bukti P-10**);
10. Bahwa Surat Pernyataan Turut Tergugat I pada tanggal 15 Maret 2005 tersebut disaksikan oleh Zaenal Arifin (menantu Turut Tergugat I) dan Mastur (anak kandung Turut Tergugat I) yang selanjutnya pernyataan *a quo* disahkan oleh Notaris YULIANTI ROSHIDA di Depok dengan Waarmerking Nomor 32/Daftar/Not/IX/2016 pada tanggal 19 September 2016 (*vide* **Bukti P-10**), dengan isi pernyataan sebagai berikut:
- a. Sesuai surat tanggal 23 Februari 2005, transaksi jual beli tanah berdasarkan surat perjanjian tanggal 20 bulan Desember tahun 1990 telah selesai;
 - b. Tanah secara fisik saya kembalikan kepada Hj. Kadar Utari
 - c. Dan saya tidak akan mengganggu gugat atas tanah-tanah tersebut baik sekarang maupun dikemudian hari;
 - d. Bilamana diperlukan, saya siap dan bersedia untuk menandatangani surat-surat yang berhubungan dengan jual beli tanah di atas;
11. Bahwa telah terjadi kesepakatan tidak tertulis antara Penggugat dengan Tn. PONDOK bahwa keluarga besar Tn. PONDOK yang dalam hal ini Para Turut Tergugat tetap dapat menanam atau mengambil hasil dari lahan persawahan dari Tanah-Tanah Objek Sengketa dimaksud dari tahun 1990 hingga Penggugat melunasi pembayaran Tanah-Tanah Objek Sengketa pada tahun 2005. Dan setelah pembayaran dilunasi, "Tanah secara fisik dikembalikan oleh Turut Tergugat I kepada Penggugat";
12. Bahwa setelah Penggugat melunasi pembayaran atas pembelian Tanah-Tanah Obyek Sengketa dan Turut Tergugat I membuat Surat Pernyataan tanggal 15 Maret 2005 di atas, kembali pada tanggal 13 September 2015,

Hal 8 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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

Turut Tergugat I atas nama keluarga besar Tn. PONDOK membuat Surat Pernyataan (**Bukti P-11**), yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

- a. Turut Tergugat I dan keluarga besarnya telah menjual masing-masing menunjuk Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 20 Desember 1990 dan Surat Pernyataan tanggal 15 Maret 2005, yaitu tanah dengan Sertipikat masing-masing:
 - i. Sertipikat Hak Milik Nomor 281/Waluya (Tanah Objek Sengketa I), luas 2.409m² ;
 - ii. Sertipikat Hak Milik Nomor 297/Waluya (Tanah Objek Sengketa II), luas 5.256 m²;
 - iii. Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Waluya (Tanah Objek Sengketa III), luas 18.205 m²;
 - iv. Sertipikat Hak Milik Nomor 296/Waluya (Tanah Objek Sengketa IV), luas 7.200 m² ;
 - v. Sertipikat Hak Milik Nomor 67/Waluya (Tanah Objek Sengketa V), luas 3.607 m²;
 - vi. Sertipikat Hak Milik Nomor 290/Waluya (sekarang berubah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 4674/Karang Asih), luas 3.580 m² ;
 - b. Enam bidang tanah sudah dijual Turut Tergugat I hanya kepada Penggugat dan tidak pernah dijual atau dialihkan kepada pihak lain;
 - c. Tanah tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat dan seluruh sertipikat asli tanah telah diserahkan oleh Turut Tergugat I kepada Penggugat selaku pembeli;
13. Bahwa Surat Pernyataan tanggal 13 September 2015 *a quo* dibuat dalam matrei cukup disaksikan oleh dua saksi bernama Abdurrahman (keluarga dari Turut Tergugat I), dan Mastur (anak kandung Turut Tergugat I), selanjutnya disahkan oleh Notaris YULIANTI ROSHIDA di Depok dengan Warmerking Nomor 33/Daftar/Not/IX/2016, tanggal 19 September 2016;
14. Bahwa dari seluruh rangkaian proses jual beli Tanah-Tanah Objek Sengketa ditambah 1 (satu) bidang tanah lagi dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4674/Karang Asih dengan luas keseluruhan \pm 40.249 m² adalah perjanjian jual beli yang sah dan mengikat secara hukum maka harus dinyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum atas Tanah-Tanah Objek Sengketa.

Hal 9 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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)



B. PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN PARA TERGUGAT

15. Bahwa sekitar bulan Juni 2005 atau tiga bulan setelah Penggugat melunasi pembayaran atas pembelian Tanah-Tanah Objek Sengketa tanggal 15 Maret 2005, Penggugat mendapat informasi dari KARNADI (adik kandung Turut Tergugat I) bahwa Tanah-Tanah Objek Sengketa yang telah Penggugat beli dari Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah dikuasai oleh perusahaan pengembang perumahan PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq. Tergugat I) untuk membangun perumahan Puri Cikarang Hijau tanpa sepengetahuan dan izin dari Penggugat;
16. Bahwa mendengar Tergugat I telah menguasai Tanah-Tanah Objek Sengketa, Penggugat mengundang Tergugat I (dihadiri oleh H. MAMBANG, pemilik perusahaan PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA atau Tergugat I) sebanyak dua kali untuk bertemu di kantor Pengugat Gedung AKA lantai 8, Jalan Bangka Raya No. 2 Jakarta Selatan. Dalam pertemuan pertama antara Penggugat dan Tergugat I sekira bulan Juni 2005, Penggugat dalam pertemuan tersebut mengatakan bahwa Tanah-Tanah Objek Sengketa adalah milik Penggugat yang telah dibeli dari keluarga Tn. PONDOK melalui Turut Tergugat I pada 20 Desember 1990. Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk tidak menguasai Tanah-Tanah Objek Sengketa dan supaya mengurungkan niat Tergugat I untuk membangun perumahan Puri Cikarang Hijau di atas Tanah-Tanah Objek Sengketa. Pada pertemuan tersebut, Tergugat I tidak membantah dan "mengiyakan" permintaan Penggugat. Namun, dalam kenyataannya kemudian Tergugat I tetap menguasai Tanah-Tanah Objek Sengketa dan meneruskan pembangunan perumahan Puri Cikarang Hijau di atas Tanah-Tanah Objek Sengketa tanpa disertai pembayaran ganti kerugian atau setidak-tidaknya membayar kompensasi atas penggunaan Tanah-Tanah Objek Sengketa kepada Penggugat;
17. Bahwa karena Tergugat I tetap menguasai Tanah-Tanah Objek Sengketa dan meneruskan pembangunan perumahan Puri Cikarang Hijau di atas Tanah-Tanah Objek Sengketa setelah pertemuan pertama sekira bulan Juni 2005, sekira bulan Juli 2005 atau satu bulan kemudian, Penggugat kembali mengundang Tergugat I untuk kedua kalinya untuk bertemu di kantor Pengugat Gedung AKA lantai 8, Jalan Bangka Raya No. 2 Jakarta

Hal 10 dari 78 hal Putusan Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan. Dalam pertemuan kedua sekira bulan Juli 2005 tersebut, Penggugat kembali mengingatkan bahwa Tanah-Tanah Objek Sengketa adalah milik Penggugat. **Penggugat meminta kembali kepada Tergugat I untuk tidak menguasai Tanah-Tanah Objek Sengketa.** Dalam dua pertemuan tersebut, Tergugat I tidak terbuka atau menjelaskan kepada Penggugat bila yang bersangkutan tengah melakukan proses pengurusan Hak Guna Bangunan atas Tanah-Tanah Objek Sengketa pada waktu yang bersamaan;

18. Bahwa oleh karena domisili Penggugat jauh dari Tanah-Tanah Objek Sengketa dan kondisi kesehatan Penggugat yang tidak terlampau sehat karena faktor usia maka Penggugat tidak dapat terus memantau keadaan Tanah-Tanah Objek Sengketa tersebut. Penggugat menganggap dan berkeyakinan bahwa Tergugat I tidak akan berani menguasai Tanah-Tanah Objek Sengketa milik Penggugat setelah 2 (dua) kali Penggugat mengingatkan pada pertemuan di kantor Pengugat Gedung AKA lantai 8, Jalan Bangka Raya No. 2 Jakarta Selatan sekira bulan Juni dan Juli 2005;
19. Dalam kenyataannya Tanah-Tanah Objek Sengketa milik Penggugat secara keseluruhan telah dikuasai secara penuh oleh Tergugat I. Di atas Tanah-Tanah Objek Sengketa tersebut telah berdiri perumahan Puri Cikarang Hijau yang dibangun oleh PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA atau Tergugat I, sejak tahun 2005 hingga saat ini;
20. Bahwa ternyata Tergugat I sama sekali tidak mengindahkan 2 (dua) kali peringatan Penggugat sekira bulan Juni dan Juli 2005, supaya Tergugat I tidak mengganggu atau membangun perumahan Puri Cikarang Hijau di atas Tanah-Tanah Objek Sengketa milik Penggugat;
21. Bahwa penguasaan Tanah-Tanah Objek Sengketa milik Penggugat oleh Tergugat I secara penuh, akhirnya membuat Penggugat bertanya-tanya, sehingga **Penggugat berusaha untuk mencari kejelasan atas masalah penyerobotan atau penguasaan tanpa hak atas Tanah-Tanah Objek Sengketa milik Penggugat** tersebut. Penggugat kemudian meminta kerabat Penggugat yang bernama IVA DEWI PERMATA untuk mencari tahu dan kejelasan atas masalah ini kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (atau Tergugat II);
22. Bahwa untuk memenuhi permintaan Penggugat tersebut, maka IVA DEWI PERMATA (kerabat Penggugat) pada tanggal 22 Februari 2012 berkirim surat kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (atau Tergugat II)

Hal 11 dari 78 hal Putusan Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perihal Permohonan Keterangan untuk mengetahui kejelasan bagaimana Tergugat I dapat menguasai Tanah-Tanah Objek Sengketa milik Penggugat. Atas surat IVA DEWI PERMATA tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (atau Tergugat II); menjawab melalui surat Nomor 503/300-32.16/VIII/2012 tanggal 30 Agustus 2012 yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi BUDI SURYANTO (**Bukti P-12) Copy dari foto copy;**

23. Bahwa surat *aquo (vide Bukti P-12) Copy dari foto copy* menjelaskan tentang status Tanah-Tanah Objek Sengketa milik Penggugat sebagai berikut:

- a. Sertipikat Hak Milik No. 281/Waluya luas 2.409 m² diterbitkan pada tanggal 31-10-1967 tertulis atas nama RAUT (cq Turut Tergugat I). Sertipikat tersebut berubah menjadi Hak Milik No. 4673/Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23-06-2006. Sertipikat tersebut telah diturunkan Haknya menjadi HGB No. 25/Karang Asih atas nama PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No. 93.550.2.32.05.2006 tanggal 05-09-2006;
- b. Sertipikat Hak Milik No. 147/Waluya luas 18.205 m² diterbitkan pada tanggal 17-01-1966 tertulis atas nama KARSIH bin PONDOK (cq Turut Tergugat II). Sertipikat tersebut berubah menjadi Hak Milik No. 3476/Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23-06-2006. Sertipikat tersebut telah diterbitkan Sertipikat Pengganti karena hilang tanggal 07-01-1997. Sertipikat tersebut diturunkan Haknya menjadi HGB No. 14/Karang Asih atas nama PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No. 251.550.1-32-2005 pada tanggal 29-08-2005;
- c. Sertipikat Hak Milik No. 296/Waluya dengan luas 7.200 m² diterbitkan pada tanggal 10-04-1968 atas nama RUSNI bin PONDOK (cq Turut Tergugat III). Sertipikat tersebut berubah menjadi Hak Milik No. 3475/Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23-06-2006. Sertipikat tersebut telah diterbitkan Sertipikat Pengganti karena hilang tanggal 07-01-1997. Sertipikat tersebut diturunkan Haknya menjadi HGB No. 14/ Karang

Hal 12 dari 78 hal Putusan Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Asih atas nama PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No. 251.550.1-32-2005 pada tanggal 29-08-2005;

- d. Sertipikat Hak Milik No. 67/Waluya dengan luas 3.607 m² diterbitkan pada 01-12-1965 atas nama OOJ KOMARIAH bin SURDJAJA;
 - e. Sertipikat Hak Milik No. 290/Waluya luas 3.580 m² diterbitkan pada tanggal 20-02-1968 atas nama RAUT (cq Turut Tergugat I). Sertipikat tersebut berubah menjadi Hak Milik No.4674/ Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23-06-2006;
 - f. Sertipikat Hak Milik No. 297/Waluya luas 5.256 m² diterbitkan pada tanggal 03-12-1981 atas nama RAUT bin PONDOK (cq Turut Tergugat I). Sertipikat tersebut berubah menjadi Hak Milik No.4675/ Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23-06-2006. Sertipikat tersebut diturunkan Haknya menjadi HGB No. 23/ Karang Asih berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No. 220.550.2.32.2006 pada tanggal 15-09-2006;
24. Bahwa penggantian sertipikat berdasarkan Surat keterangan Kepala Desa Karang Asih tanggal 23 Juni 2006 Nomor 145/147/VI/2006 tentang Pemekaran Wilayah Desa Karang Asih atas Sertipikat Hak Milik No. 281/Waluya **dapat dilihat pula bukti surat yang ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi INDRATJAYA, SH Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 27 Juni 2006 (Bukti P-13a) dan atas Sertipikat Hak Milik No. 297/Waluya dapat dilihat pada Bukti P-13b;**
25. Bahwa berdasarkan surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 503/300-32.16/VIII/2012 sebagaimana tersebut dalam dalil nomor 24 di atas, **Penggugat secara jelas barulah mengetahui bahwa telah terjadi penggantian nomor sertipikat atas Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV** yang telah Penggugat beli secara sah dari Turut Tergugat I pada tahun 1990. Bahkan terhadap sertipikat Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV tersebut telah pula **diturunkan statusnya dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) No. 14/ Karang Asih Asih atas**

Hal 13 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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)



nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (Tergugat I) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No. 251.550.1-32-2005 pada tanggal 29 Agustus 2005, Hak Guna Bangunan (HGB) No. 23/ Karang Asih atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (Tergugat I) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No. 220.550.2.32.2006 tanggal 15 September 2006 dan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 25/ Karang Asih atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (Tergugat I) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No. 93.550.2.32.05.2006 tanggal 5 September 2006. Dan diatas Tanah-Tanah Objek Sengketa tersebut telah dibangun perumahan Puri Cikarang Hijau oleh Tergugat I;

26. Bahwa Penggugat dalam gugatan ini secara tegas menolak secara keseluruhan atas penggantian nomor sertipikat atas Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV dan sekaligus penurunan status tanah dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) No. 14/ Karang Asih, Hak Guna Bangunan (HGB) No. 23/ Karang Asih dan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 25/ Karang Asih yang ketiganya atas nama PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I) karena dilakukan secara tidak sah, tidak transparan dan menabrak prosedur aturan-aturan hukum yang berlaku yang dilakukan dengan penuh rekayasa oleh Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama, dimana perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut secara keseluruhan telah menghilangkan hak kepemilikan Penggugat atas Tanah-Tanah Objek Sengketa. Hal itu berdampak kepada kerugian nyata yang dialami Penggugat baik secara moril maupun materiil yang secara rinci akan Penggugat hitung pada bagian lain dalam gugatan ini;
27. Bahwa **untuk mempertahankan hak kepemilikan Tanah-Tanah Objek Sengketa tersebut selanjutnya Penggugat mengirim surat kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (atau Tergugat II) pada tanggal 4 Agustus 2015 perihal Permohonan Mediasi (Bukti P-14).** Pada pokoknya surat Penggugat tersebut meminta:
 - a. Kepada Tergugat II untuk memfasilitasi pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat I karena telah menyerobot dan menguasai Tanah-Tanah Objek Sengketa milik Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa berdasarkan surat Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 503/300-32.16/VIII/2012 *a quo* (vide **Bukti P-12**) **Copy dari foto copy**, Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV telah diturunkan statusnya menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Tergugat I, padahal Penggugat tidak pernah menjual/ melepaskan Tanah-Tanah Objek Sengketa *a quo* kepada pihak lain. Oleh karena itu Penggugat meminta kepada Tergugat II untuk menjelaskan perihal penurunan status tanah *a quo*;
28. Bahwa atas Surat Penggugat *a quo* (vide **Bukti P-14**) Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (atau Tergugat II) mengundang Penggugat untuk hadir di Kantor Tergugat II pada tanggal 20 Agustus 2015 dalam rangka penyelesaian masalah melalui Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (atau Tergugat II) Nomor 593/600-32.16/VIII/2015 tanggal 14 Agustus 2015 Perihal Undangan yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi DIRWAN DACHRI (**Bukti P-15**). Dalam pertemuan tanggal 20 Agustus 2015 tersebut, Penggugat meminta kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi DIRWAN DACHRI untuk menjelaskan tiga hal, *pertama*, alasan penerbitan sertifikat pengganti atas Tanah Objek Sengketa I sampai dengan Tanah Objek Sengketa IV dan atas nama siapa pemegang hak dalam sertifikat-sertifikat pengganti tersebut; *kedua*, alasan diturunkannya status Tanah- Objek Sengketa I sampai dengan Tanah Objek Sengketa IV dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I dan siapa pihak yang bertindak dalam melakukan pelepasan hak atas tanah tersebut. Dan *Ketiga*, Penggugat meminta copy sertifikat pengganti atas Tanah Objek Sengketa I sampai dengan Tanah Objek Sengketa IV dan meminta copy tiga sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I;
29. Bahwa dalam pertemuan tanggal 20 Agustus 2015 tersebut ternyata Penggugat tetap tidak mendapatkan jawaban atau penjelasan atas tiga pertanyaan atau permohonan Penggugat sebagaimana tersebut dalam dalil nomor 28 di atas. Pada saat itu, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi DIRWAN DACHRI menerangkan kepada Penggugat sebagai berikut:
- a. Bahwa terhadap terjadinya penggantian nomor sertifikat atas Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa

Hal 15 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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)



III dan Tanah Objek Sengketa IV milik Penggugat serta diturunkannya status tanah Hak Milik atas Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) No. 14/ Karang Asih, Hak Guna Bangunan (HGB) No. 23/ Karang Asih dan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 25/ Karang Asih yang ketiganya atas nama PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I) yang terjadi antara tahun 2005-2006, pada saat itu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi DIRWAN DACHRI menyatakan **peristiwa tersebut terjadi bukan tanggungjawabnya karena pada saat itu DIRWAN DACHRI belum menjabat sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi**. Oleh karena itu yang bersangkutan pada saat pertemuan tersebut tidak mau menjelaskan bagaimana terjadinya penggantian nomor sertifikat atas Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV milik Penggugat termasuk proses diturunkannya status Hak Milik atas Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) No. 14/ Karang Asih, Hak Guna Bangunan (HGB) No. 23/ Karang Asih dan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 25/ Karang Asih yang ketiganya atas nama PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I);

b. Bahwa dalam pertemuan tanggal 20 Agustus 2015 tersebut Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi DIRWAN DACHRI menyarankan kepada Penggugat, untuk menyelesaikan persoalan tuntutan Penggugat tersebut melalui jalan mediasi yang difasilitasi oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi;

30. Bahwa pada saat itu Penggugat kecewa dengan jawaban Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi DIRWAN DACHRI karena tidak mau menjelaskan kepada Penggugat atas terjadinya perubahan nomor sertifikat atas Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV milik Penggugat dan diturunkannya status tanah Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) No. 14/ Karang Asih, Hak Guna Bangunan (HGB) No. 23/ Karang Asih dan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 25/ Karang Asih yang ketiganya atas nama PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I). Dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi DIRWAN DACHRI juga tidak mau

Hal 16 dari 78 hal Putusan Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks



memberikan salinan atau fotocopy sertifikat pengganti atas Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV milik Penggugat serta salinan atau fotocopy sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 14/ Karang Asih, Hak Guna Bangunan (HGB) No. 23/ Karang Asih dan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 25/ Karang Asih yang ketiganya atas nama PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA. Atas jawaban Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tersebut, Penggugat mencium adanya aroma rekayasa dengan tidak maunya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi DIRWAN DACHRI bertanggungjawab atas peristiwa perubahan nomor sertifikat dan penurunan status atas Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV antara tahun 2005-2006 yang **secara tersirat menganggap bahwa perbuatan tersebut tidak diakui sebagai perbuatan badan resmi dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi;**

31. Bahwa namun demikian Penggugat menerima saran Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi DIRWAN DACHRI untuk penyelesaian masalah ini melalui jalan mediasi antara Penggugat dengan Tergugat I yang difasilitasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. Pertemuan mediasi antara Penggugat dengan Tergugat I baru terjadi pada tanggal 7 Maret 2016 di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (cq. Tergugat II) yang difasilitasi oleh SRI HARIA MANIATI (Kasubsi Perkara BPN). Dalam pertemuan tersebut sekali lagi (seperti peristiwa tahun 2005), Tergugat I tidak membantah atau membela diri yang telah menguasai Tanah-Tanah Objek Sengketa milik Penggugat. Pada pertemuan itu, akhirnya ditandatangani Hasil Mediasi, dengan Hasil Mediasi sebagai berikut (**Bukti P-16**) :
 - a. Penggugat mengusulkan kepada Tergugat I untuk mengganti Tanah-Tanah Objek Sengketa yang dipakai Tergugat I dengan total luas 36,677 m²;
 - b. Penggantian Tanah-Tanah Objek Sengketa tersebut harus setara nilai tanah yang telah dipakai Tergugat I dalam satu blok tidak terpecah-pecah. Diutamakan lahan penggantian di sekitar wilayah desa Karang Asih, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi;
32. Bahwa sejak pertemuan mediasi tanggal 7 Maret 2016 tersebut hingga gugatan ini didaftarkan, Tergugat I tidak pernah merespon tuntutan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat. Dan Tergugat II tidak juga melakukan upaya penyelesaian seperti Penggugat harapkan dalam menjalankan tugas dan peran Tergugat II melakukan mediasi atas masalah tersebut, sehingga Penggugat akhirnya berkesimpulan dalam perkara ini telah terjadi rekayasa yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II secara bersama sama untuk merebut dan menguasai Tanah-Tanah Objek Sengketa milik Penggugat yang dilakukan dengan cara tidak sah dan melawan hukum sebagaimana tersebut dalam surat Nomor 503/300-32.16/VIII/2012 tanggal 30 Agustus 2012 (*vide* **Bukti P-12**) **Copy dari foto copy** jo surat keterangan yang ditandatangani INDRATJAYA, SH (*vide* **Bukti P-13a** dan **Bukti P-13b**) dengan menggunakan istilah **sertipikat hilang atau diganti berdasarkan surat pemekaran desa Karang Asih**;

33. Bahwa hingga gugatan ini didaftarkan, Penggugat tetap tidak mendapatkan informasi dari Tergugat II terhadap:

- a. Salinan atau fotocopy dari sertipikat pengganti atas Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV milik Penggugat dan tidak mengetahui atas nama siapa pemegang hak atas sertipikat pengganti tersebut?;
- b. Salinan atau fotocopy sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 14/ Karang Asih, Hak Guna Bangunan (HGB) No. 23/ Karang Asih dan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 25/ Karang Asih yang ketiganya atas nama PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq. Tergugat I) dan siapa yang bertindak melakukan pelepasan hak atas Tanah Objek Sengketa I sampai dengan Tanah Objek Sengketa IV tersebut;

Bahwa upaya untuk mengetahui hal tersebut telah Penggugat lakukan semaksimal mungkin, sebagaimana tersebut dalam dalil nomor 22 dengan **Bukti P-12** dan dalil nomor 27 dengan **Bukti P-14** termasuk pula upaya yang dilakukan oleh kuasa hukum Penggugat melalui surat Nomor 023/B/Pdt/X/2017 tanggal 11 Oktober 2017 (**Bukti P-17**) dan melalui surat Nomor 024/B/Pdt/XI/2017 tanggal 29 November 2017 (**Bukti P-18**), namun Tergugat II tetap tidak mau memberikan informasi tersebut, bahkan menyarankan kepada kuasa hukum Penggugat supaya mengajukan saja gugatan ke pengadilan;

34. Bahwa untuk mempertahankan seluruh hak milik Penggugat atas Tanah-Tanah Objek Sengketa, dalam gugatan ini Penggugat menyatakan secara tegas menolak seluruh **penggantian nomor sertipikat dan penurunan**

Hal 18 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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)



status tanah milik Penggugat menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) No. 25/ Karang Asih, Hak Guna Bangunan (HGB) No. 23/ Karang Asih dan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 14/ Karang Asih yang ketiganya atas nama PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I), karena dibuat secara tidak sah dan melawan hukum, hal ini dibuktikan sebagai berikut:

- a. Bahwa penggantian sertifikat Tanah Objek Sengketa I dan sertifikat Tanah Objek Sengketa II oleh Tergugat II secara prosedural dan aturan hukum yang berlaku bertentangan dengan Pasal 137 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (Permen Agraria No. 3/1997) yang menyebutkan hanya ada tiga syarat dapat diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti yakni: rusak, hilang atau masih menggunakan blanko lama dan hanya dapat dimohonkan dengan melampirkan sertifikat atau sisa sertifikat.

Bahwa sertifikat Tanah Objek Sengketa I dan sertifikat Tanah Objek Sengketa II tidak rusak atau hilang sebagaimana Penggugat sebutkan di atas, sertifikat Tanah Objek Sengketa I dan Tanah Objek Sengketa II yang asli masih berada ditangan Penggugat. Lantas bagaimana caranya Tergugat II dapat menerbitkan kedua sertifikat pengganti tersebut? Sertifikat yang mana yang dijadikan lampiran oleh Tergugat II dalam mengganti sertifikat Tanah Objek Sengketa I dan sertifikat Tanah Objek Sengketa II?.

Bahwa selain itu perbuatan Tergugat II telah bertentangan dengan Pasal 139 Permen Agraria No. 3/1997 yang secara tegas menyatakan "*untuk penerbitan sertifikat pengganti tidak dilakukan pengukuran maupun pemeriksaan tanah dan nomor hak tidak diubah*". Bahwa perbuatan Tergugat II yang telah mengubah atau mengganti sertifikat dan mengganti nomor hak atas Tanah Objek Sengketa I dan Tanah Objek Sengketa II adalah **Perbuatan Melawan Hukum karena bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku**, oleh karena itu penggantian nomor hak Tanah Objek Sengketa I menjadi Hak Milik Nomor 4673/Karang Asih dan Tanah Objek Sengketa II menjadi Hak Milik Nomor 4675/ Karang Asih harus dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat oleh karena itu harus dibatalkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena sertifikat pengganti Hak Milik Nomor 4673/Karang Asih dan sertifikat pengganti Hak Milik Nomor 4675/Karang Asih **dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat** maka sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 25/ Karang Asih dan sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 23/ Karang Asih yang keduanya atas nama Tergugat I yang berasal dari sertifikat pengganti Hak Milik Nomor 4673/Karang Asih dan sertifikat pengganti Hak Milik Nomor 4675/Karang Asih harus pula dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat oleh karena itu harus dibatalkan;

Bahwa oleh karena di atas Tanah Objek Sengketa I dan Tanah Objek Sengketa II tersebut telah dibangun perumahan Puri Cikarang Hijau yang didasarkan pada Hak Guna Bangunan nomor 25/ Karang Asih dan sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 23/ Karang Asih yang keduanya atas nama Tergugat I maka segala turunan atau pecahan hak baik dalam bentuk Hak Milik (SHM) maupun Hak Guna Bangunan (HGB) yang ditimbulkan oleh kedua Hak Guna Bangunan *aquo*, harus pula dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

- b. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik No. 147/Waluya (Tanah Objek Sengketa III) yang berubah menjadi Hak Milik No. 3476/Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23-06-2006 **dinyatakan hilang tanggal 7 Januari 1997**; dan Sertipikat Hak Milik No. 296/Waluya (Tanah Objek Sengketa IV) yang berubah menjadi Hak Milik No. 3475/Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23-06-2006 dinyatakan hilang tanggal 7 Januari 1997. Bahwa **kedua sertifikat tersebut telah diturunkan status haknya menjadi Hak Guna Bangunan** No. 14/Karang Asih atas nama PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No. 251.550.1-32-2005 tanggal 29-08-2005. Bahwa perbuatan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (cq Tergugat II) yang telah mengganti sertifikat milik Penggugat tersebut dan selanjutnya menjadi Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I adalah Perbuatan yang tidak dapat diterima dan secara tegas Penggugat tolak karena dibuat secara

Hal 20 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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)



tidak sah dan melawan hukum oleh Tergugat II untuk kepentingan Tergugat I. Hal ini Penggugat buktikan sebagai berikut:

- i. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 147/Waluya dan Sertipikat Hak Milik No. 296/Waluya **tidak pernah hilang dan hingga saat ini masih Penggugat pegang** sebagaimana tersebut pada **Bukti P-3 dan Bukti P-4**;
- ii. Bahwa kedua sertipikat tersebut telah diserahkan oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III pada 20 Desember 1990 kepada Penggugat sebagaimana **Bukti P-6** dan diperkuat dengan Surat Pernyataan Turut Tergugat I tanggal 15 Maret 2005 (*vide* **Bukti P-10**) dan Surat Pernyataan Turut Tergugat I tanggal 13 September 2015 (*vide* **Bukti P-11**). Dengan berdasarkan Perjanjian jual beli tersebut, hak atas Tanah Objek Sengketa III (Sertipikat Hak Milik No. 147/Waluya) dan Tanah Objek Sengketa IV (Sertipikat Hak Milik No. 296 / Waluya) adalah sah menjadi milik Penggugat. Oleh karena itu Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III **demi hukum tidak dapat lagi bertindak untuk dan atas nama Tanah-Tanah Objek Sengketa yang telah dijual kepada Penggugat**. Sehingga apabila Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menyatakan (melaporkan) bahwa kedua sertipikat tersebut hilang pada 7 Januari 1997 sebagaimana surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 503/300-32.16/VIII/2012 tanggal 30 Agustus 2012 (**Bukti P-12**) **Copy dari foto copy** atau ternyata sertipikat pengganti tersebut dibuat atas nama apabila Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III **maka perbuatan tersebut tidak dapat dibenarkan menurut hukum**;
- iii. Bahwa terdapat suatu kejanggalan yang nyata dari pernyataan surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 503/300-32.16/VIII/2012 tanggal 30 Agustus 2012 (*vide* **Bukti P-12**) **Copy dari foto copy** pada poin b dan poin c, yang menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik No. 147/Waluya dan Sertipikat Hak Milik No. 296/Waluya hilang pada tanggal yang sama yakni 7 Januari 1997, dan dibuatkan sertipikat pengganti masing-masing Hak Milik No. 3476/Karang Asih dan Hak Milik

Hal 21 dari 78 hal Putusan Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 3475/Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23-06-2006, sedangkan kedua sertifikat tersebut diturunkan status haknya menjadi Hak Guna Bangunan No. 14/Karang Asih atas nama PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No. 251.550.1-32-2005 pada tanggal 29-08-2005. **Bagaimana mungkin Hak Guna Bangunan atas kedua Tanah Obyek Sengketa tersebut terbit terlebih dahulu yaitu pada tanggal 29 Agustus 2005, sementara sertifikat pengganti baru terbit pada tanggal 23 Juni 2006.** Pertanyaannya, sertifikat yang mana yang digunakan untuk pelepasan hak yang menjadi dasar terbitnya Hak Guna Bangunan No. 14/ Karang Asih atas nama PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I)?;

- iv. Bahwa penurunan status hak atas Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV menjadi Hak Guna Bangunan No. 14/Karang Asih atas nama PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I) yang dilakukan oleh Tergugat II sebagaimana tersebut di atas haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan oleh karenanya harus dibatalkan;
- v. Bahwa selain daripada itu, secara prosedural dan aturan hukum yang berlaku perbuatan Tergugat II mengganti sertifikat Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV telah bertentangan dengan Pasal 137 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (Permen Agraria No. 3/1997) yang menyebutkan hanya ada tiga syarat dapat diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti yakni: rusak, hilang atau masih menggunakan blanko lama dan hanya dapat dimohonkan dengan melampirkan sertifikat atau sisa sertifikat. **Bahwa sebagaimana Penggugat sebutkan di atas, sertifikat Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV yang asli masih berada ditangan Penggugat.** Lantas bagaimana caranya Tergugat II dapat menerbitkan kedua sertifikat pengganti tersebut dengan alasan hilang? Selain itu perbuatan Tergugat II juga telah bertentangan dengan Pasal 139 Permen Agraria No. 3/1997

Hal 22 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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

yang secara tegas menyatakan “untuk penerbitan sertifikat pengganti tidak dilakukan pengukuran maupun pemeriksaan tanah dan nomor hak tidak diubah. Bahwa perbuatan **Tergugat II yang telah mengubah atau mengganti sertifikat dan mengganti nomor hak atas Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV adalah Perbuatan Melawan Hukum karena bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku**, oleh karena itu penggantian nomor hak Tanah Objek Sengketa III menjadi Hak Milik Nomor 3476/Karang Asih dan Tanah Objek Sengketa IV menjadi Hak Milik Nomor 3475/Karang Asih harus dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat oleh karena itu harus dibatalkan;

vi. Bahwa oleh karena di atas Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV tersebut telah dibangun perumahan Puri Cikarang Hijau yang didasarkan pada Hak Guna Bangunan nomor 14/ Karang Asih atas nama Tergugat I maka segala turunan atau pecahan hak baik dalam bentuk Hak Milik (SHM) maupun Hak Guna Bangunan (HGB) yang ditimbulkan oleh Hak Guna Bangunan *aquo*, harus pula dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

c. Bahwa terhadap Tanah Objek Sengketa V dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 67/ Waluya atas nama OOI KOMARIAH B. SURDJAJA dengan luas 3.607 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 1 Desember 1965, Tanah Objek Sengketa V tersebut secara tanpa hak telah dikuasai sepenuhnya oleh Tergugat I dan di atasnya tanah tersebut telah dibangun perumahan Puri Cikarang Hijau milik PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I);

35. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Kantor Pertahanan Kabupaten Bekasi (atau Tergugat II) ternyata adalah modus lama. Suatu perbuatan dalam bentuk penyalahgunaan wewenang yang dilakukan secara terorganisir untuk melayani kepentingan pihak ketiga dalam hal ini pengusaha atau pengembang. Perbuatan tersebut dilakukan dengan cara “mengaburkan, mengubah, mengganti atau melemahkan” secara administratif sertifikat hak atau hak penguasaan atas tanah

Hal 23 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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)



masyarakat untuk kepentingan para pengusaha atau pengembang tersebut. Bahwa Penggugat katakan demikian karena sebelumnya telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum serupa yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Bekasi dalam perkara perdata (Perbuatan Melawan Hukum) dengan perkara nomor 78/PDT.G/2013/PN-Bks tanggal 4 Desember 2013 dimana pihak pengusaha dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sebagai pihak Tergugat. Bahwa modus, cara kerja dalam perkara nomor 78/PDT.G/2013/PN-Bks tersebut di atas sama persis dengan apa yang Penggugat dalilkan dalam gugatan ini. Bahwa dapat dipahami pernyataan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi DIRWAN DACHRI saat pertemuan dengan Penggugat tanggal 20 Agustus 2015 (*vide* dalil nomor 29) yang tidak mau menjelaskan bagaimana terjadinya penggantian nomor sertifikat atas Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV milik Penggugat termasuk proses diturunkannya status Hak Milik atas Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) No. 14/ Karang Asih, Hak Guna Bangunan (HGB) No. 23/ Karang Asih dan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 25/ Karang Asih yang ketiganya atas nama PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I) serta tidak mau memberikan fotocopy sertifikat pengganti atas Tanah Objek Sengketa I sampai dengan Tanah Objek Sengketa IV dan fotocopy tiga sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I;

36. Bahwa harus ada tindakan nyata dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk membenahi secara menyeluruh terhadap kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi supaya menjalankan fungsinya sebagai lembaga pemerintahan yang melayani dan melindungi kepentingan masyarakat Kabupaten Bekasi;
37. Bahwa dari uraian yang telah Penggugat paparkan di atas, dapat disimpulkan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
38. Bahwa dari uraian yang telah Penggugat paparkan di atas, dapat disimpulkan **PARA TURUT TERGUGAT** :
 - a. Bahwa terkait dengan penggantian sertifikat Tanah Objek Sengketa I dan sertifikat Tanah Objek Sengketa II, Penggugat tidak

Hal 24 dari 78 hal Putusan Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengetahui atas nama siapa pemegang hak atas sertifikat tersebut diberikan?. Apabila penggantian tersebut ternyata atas nama Turut Tergugat I dan dilakukan dengan sengaja untuk mengelabui Penggugat dan melakukan hubungan perikatan dengan Tergugat I, sehingga Tanah Objek Sengketa I dan Tanah Objek Sengketa II dikuasai oleh Tergugat I dengan dasar perikatan tersebut, maka perbuatan Turut Tergugat I tersebut harus dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum dan segala bentuk perikatan yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat I atas Tanah Objek Sengketa I dan Tanah Objek Sengketa II tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat oleh karenanya harus dibatalkan;

- b. Bahwa terkait dengan peristiwa adanya laporan sertifikat Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV hilang pada 7 Januari 1997, Penggugat tidak dapat membuktikan atau setidaknya tidak memiliki informasi yang cukup, apakah hal tersebut merupakan perbuatan Turut Tergugat II dan atau Turut Tergugat III?. Keterangan yang diperoleh Penggugat hanya sebatas informasi yang tertera dalam Surat Tergugat II tanggal 30 Agustus 2012 (*vide* **Bukti P-12**) **Copy dari foto copy** tidak menyebutkan siapakah pihak yang melaporkan hal tersebut. Apabila dalam persidangan ini terungkap dan terbukti bahwa Turut Tergugat II dan atau Turut Tergugat III sebagai pihak pelapor yang menyatakan sertifikat Tanah Objek Sengketa III dan sertifikat Tanah Objek Sengketa IV hilang, maka Turut Tergugat II dan atau Turut Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Karena Turut Tergugat II dan atau Turut Tergugat III mengetahui sertifikat Tanah Objek Sengketa III dan sertifikat Tanah Objek Sengketa IV tidak hilang tetapi telah diserahkan oleh Turut Tergugat I kepada Penggugat pada 20 Desember 1990. Bahwa dengan melaporkan sertifikat Tanah Objek Sengketa III hilang dan sertifikat Tanah Objek Sengketa IV, seolah-olah Turut Tergugat II dan atau Turut Tergugat III tetap menyatakan bahwa Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV masih miliknya padahal sudah dijual kepada Penggugat. Bila benar terungkap dan persidangan ini, perbuatan Turut Tergugat II dan atau Turut Tergugat III yang telah melaporkan sertifikat Tanah Objek Sengketa III dan sertifikat Tanah Objek Sengketa IV hilang dan

Hal 25 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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

menjadi dasar diterbitkan sertifikat pengganti atas nama Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dengan maksud untuk mengelabui hak Penggugat atas Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV maka perbuatan Turut Tergugat II dan atau Turut Tergugat III tersebut adalah melanggar hukum. Oleh karena itu penerbitan sertifikat pengganti Nomor 3476/Karang Asih dan Nomor 3475/ Karang Asih adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

- c. Bahwa penurunan status tanah dari hak milik menjadi Hak Guna Bangunan harus didahului dengan pelepasan hak atas tanah. Sampai sejauh ini, Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Turut Tergugat I telah melepaskan hak atas tanah Tanah Objek Sengketa I dan Tanah Objek Sengketa II, Turut Tergugat II telah melepaskan hak atas Tanah Objek Sengketa III dan atau Turut Tergugat III telah melepaskan hak atas Tanah Objek Sengketa IV kepada Tergugat I. Apabila dalam persidangan ini terungkap dan terbukti Turut Tergugat I telah melepaskan hak atas tanah Objek Tanah Sengketa I dan Tanah Objek Sengketa II, Turut Tergugat II telah melepaskan hak atas Tanah Objek Sengketa III dan atau Turut Tergugat III telah melepaskan hak atas Tanah Objek Sengketa IV, maka tindakan tersebut harus dinyatakan tidak sah dan cacat hukum. Karena Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan atau Turut Tergugat III bukanlah pihak yang berhak membuat pernyataan surat (kesepakatan) **pelepasan hak atas tanah** ketika Tanah-Tanah Objek Sengketa **telah dijual kepada Penggugat pada 20 Desember 1990**. Dengan demikian, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan atau Turut Tergugat III adalah penjual yang beritikad tidak baik (*bad faith*) dan selayaknya tidak boleh dilindungi oleh Undang-Undang (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 4340 K/Pdt/1986 tanggal 28 Juni 1988);

39. Bahwa dalam gugatan ini Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menetapkan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik sehingga perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III atas Tanah-Tanah Objek Sengketa tanggal 20 Desember 1990 adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Hal 26 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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

40. Bahwa oleh karena itu harus pula dinyatakan lima bidang tanah seluas $\pm 36.777 \text{ m}^2$ ($\pm 3,7 \text{ Ha}$) yang terletak di Kampung Cabang, desa Karang Asih (dahulu bernama desa Waluya), Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi yang dibeli Penggugat pada tanggal 20 Desember 1990 adalah milik Penggugat dan harus diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong sebagaimana bentuk semula yang masing-masing adalah tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) sebagai berikut:

- a. dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 281/Waluya (lokasi bidang tanah ini dahulu berada di desa Waluya sekarang berada di desa Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23 Juni 2006) atas nama RAUT seluas $\pm 2.409 \text{ m}^2$ dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : tanah negara;
 - Sebelah Timur : saluran air;
 - Sebelah Selatan : tanah negara;
 - Sebelah Barat : tanah negara;
- b. dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 297/Waluya (lokasi bidang tanah ini dahulu berada di desa Waluya sekarang berada di desa Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23 Juni 2006) atas nama Raut b.Pondok seluas $\pm 5.256 \text{ m}^2$ dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : M.Nr.294;
 - Sebelah Timur : saluran air;
 - Sebelah Selatan : saluran air;
 - Sebelah Barat : ...;
- c. dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Waluya (lokasi bidang tanah ini dahulu berada di desa Waluya sekarang berada di desa Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23 Juni 2006) atas nama Karsih Bin Pondok seluas $\pm 18.305 \text{ m}^2$ dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : tanah negara;
 - Sebelah Timur : tanah negara;
 - Sebelah Selatan : tanah negara;
 - Sebelah Barat : tanah negara;
- d. dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 296/Waluya (lokasi bidang tanah ini dahulu berada di desa Waluya sekarang berada di desa Karang

Hal 27 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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

Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23 Juni 2006) atas nama RUSNI b.PONDOK seluas $\pm 7.200 \text{ m}^2$ dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Milik Nr. 281;
- Sebelah Timur : saluran air;
- Sebelah Selatan : Milik Nr. 294;
- Sebelah Barat : Milik Nr. 147;

e. dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 67/Waluya (lokasi bidang tanah ini dahulu berada di desa Waluya sekarang berada di desa Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23 Juni 2006) atas nama OOJ KOMARIAH B. SURDJAJA seluas $\pm 3.607 \text{ m}^2$ dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah negara;
- Sebelah Timur : tanah negara;
- Sebelah Selatan : tanah negara;
- Sebelah Barat : tanah negara;

41. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Surat Pernyataan Turut Tergugat I tentang pelunasan jual beli tanah tanggal 15 Maret 2005 yang disahkan oleh Notaris YULIANTI ROSHIDA di Depok dengan Waarmerking Nomor 32/Daftar/Not/IX/2016 pada tanggal 19 September 2016;
42. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Surat Pernyataan Turut Tergugat I dan keluarga besarnya telah menjual Tanah-Tanah Objek Sengketa hanya Penggugat tertanggal 13 September 2015 oleh Notaris YULIANTI ROSHIDA di Depok dengan Warmerking Nomor 33/Daftar/Not/IX/2016, tanggal 19 September 2016;
43. Menyatakan segala perikatan atau dalam bentuk perjanjian apapun yang dilakukan oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan atau Turut Tergugat III dengan Tergugat I dan akibat yang ditimbulkan dari perikatan tersebut baik dalam bentuk penggantian sertipikat dengan istilah blanko lama, pernyataan hilang atau pelepasan hak atas Tanah-Tanah Objek Sengketa adalah tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
44. Bahwa oleh karena proses penggantian nomor sertipikat atas Obyek Sengketa I, Obyek Sengketa II, Obyek Sengketa III dan Obyek Sengketa IV oleh Tergugat II pada tanggal 23 Juni 2006 dibuat dengan cara yang

Hal 28 dari 78 hal Putusan Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak sah dan melawan hukum maka terhadap sertifikat-sertipikat pengganti tersebut dibawah ini:

- a. sertifikat pengganti Hak Milik No. 4673/Karang Asih sebagai pengganti dari sertifikat asal Sertipikat Hak Milik Nomor 281/ Waluya atas nama RAUT yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 31 Oktober 1967;
- b. sertifikat pengganti Hak Milik No. 3476/Karang Asih sebagai pengganti dari sertifikat asal Sertipikat Hak Milik Nomor 147/ Waluya atas nama KARSIH bin PONDOK yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 17 Januari 1966;
- c. sertifikat pengganti Hak Milik No. 3475/Karang Asih sebagai pengganti dari sertifikat asal Sertipikat Hak Milik Nomor 296/ Waluya atas nama RUSNI b.PONDOK yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 10 April 1968;
- d. sertifikat pengganti Hak Milik No. 4675/Karang Asih sebagai pengganti dari sertifikat asal Sertipikat Hak Milik Nomor 297/ Waluya atas nama yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 15 April 1967;

haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

45. Bahwa oleh karena sertifikat-sertipikat pengganti *a quo* di atas dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat maka Hak Guna Bangunan No. 25/Karang Asih atas nama PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I) yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No. 93.550.2.32.05.2006 tanggal 5 September 2006, Hak Guna Bangunan No. 14/Karang Asih atas nama PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I) yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No. 251.550.1-32-2005 tanggal 29 Agustus 2005 dan Hak Guna Bangunan No. 23/Karang Asih atas nama PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I) yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No. 220.550.2.32.2006 tanggal 15 September 2006 harus pula dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Hal 29 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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

46. Bahwa karena proses penggantian sertifikat atas Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV dibuat dengan cara yang tidak sah dan melawan hukum yang mengakibatkan cacat hukum maka sudah sepatutnya jika status tanah atas Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV dikembalikan pada keadaan sebagaimana sebelum terjadinya penggantian nomor sertifikat;
47. Bahwa Penggugat memohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk memerintahkan kepada Tergugat II melakukan pengukuran ulang di lapangan terhadap 5 (lima) bidang tanah (Tanah-Tanah Obyek Sengketa) sesuai dengan ukuran aslinya dengan dasar:
- Sertipikat Hak Milik Nomor 281/ Waluya atas nama RAUT (*vide **Bukti P-1***) seluas $\pm 2.409 \text{ m}^2$ yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 31 Oktober 1967 dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : tanah negara;
 - Sebelah Timur : saluran air;
 - Sebelah Selatan : tanah negara;
 - Sebelah Barat : tanah negara;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 297/Waluya atas nama Raut b. Pondok (*vide **Bukti P-2***) seluas $\pm 5.256 \text{ m}^2$ yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 15 April 1967 dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : M.Nr.294;
 - Sebelah Timur : saluran air;
 - Sebelah Selatan : saluran air;
 - Sebelah Barat : ...;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Waluya atas nama Karsih Bin Pondok (*vide **Bukti P-3***) seluas $\pm 18.305 \text{ m}^2$ yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 17 Januari 1966 5 dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : tanah negara;
 - Sebelah Timur : tanah negara;
 - Sebelah Selatan : tanah negara;
 - Sebelah Barat : tanah negara;

Hal 30 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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

- d. Sertipikat Hak Milik Nomor 296/Waluya atas nama RUSNI b.PONDOK (*vide* **Bukti P-4**) seluas $\pm 7.200 \text{ m}^2$ yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 10 April 1968 dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Milik Nr. 281;
 - Sebelah Timur : saluran air;
 - Sebelah Selatan : Milik Nr. 294;
 - Sebelah Barat : Milik Nr. 147;
- e. Sertipikat Hak Milik Nomor 67/ Waluya atas nama OOJ KOMARIAH B. SURDJAJA (*vide* **Bukti P-5**) seluas $\pm 3.607 \text{ m}^2$ yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 1 Desember 1965 dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : tanah negara;
 - Sebelah Timur : tanah negara;
 - Sebelah Selatan : tanah negara;
 - Sebelah Barat : tanah negara;
48. Bahwa berdasarkan uraian di atas sangat jelas dan terang Para Tergugat secara sistematis dan terstruktur telah melakukan rekayasa yang nyata secara bersama-sama untuk menguasai Tanah-Tanah Objek Sengketa milik Penggugat, **dengan cara mengganti atau mengubah** nomor sertipikat Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV, menurunkan status tanah atas Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV dari hak milik Penggugat menjadi Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I secara melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dan menguasai secara fisik Tanah-Tanah Objek Sengketa milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I secara melawan hukum. Bahwa perbuatan Para Tergugat tersebut telah merugikan Penggugat baik secara materiil maupun moril, dikarenakan Penggugat tidak dapat menikmati atau menguasai Tanah-Tanah Objek Sengketa sejak tahun 2005 hingga 2018. Bahwa kerugian tersebut Penggugat hitung sebagai berikut:
- a. Bahwa penguasaan Tanah-Tanah Objek Sengketa oleh Tergugat I secara tanpa hak dan melawan hukum sejak tahun 2005 sampai tahun 2018 dihitung lebih kurang 13 tahun. Bahwa oleh karena itu penguasaan Tanah-Tanah Objek Sengketa oleh Tergugat I secara

Hal 31 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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

tanpa hak dan melawan hukum tersebut Penggugat hitung sebagai sewa oleh Tergugat I. Bahwa besarnya biaya sewa Penggugat hitung sesuai dan merujuk pada standar Peraturan Menteri Keuangan No. 33/PMK.06/2012 tanggal 23 Februari 2012 mengenai Faktor Variabel sewa tanah permeter persegi sebagai dasar penghitungan sebagai berikut:

- i. Lima bidang tanah atau Tanah-Tanah Objek Sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I seluas 36.677 m^2 yang terbagi dalam 5 (lima) sertifikat Hak Milik;
- ii. Nilai pasar tanah terendah saat ini adalah Rp 2.000.000,- (*dua juta rupiah*) permeter persegi. Maka biaya sewa sebesar $36.677 \text{ m}^2 \times 3,33\% \times \text{nilai pasar tanah (Rp.2.000.000/m}^2)$ adalah Rp 2.442.688.200,- per tahun;
- iii. Tergugat I telah menguasai Tanah-Tanah Objek Sengketa selama 13 tahun sejak tahun 2005 hingga tahun 2018, maka biaya sewa yang harus dibayarkan oleh Tergugat I sebesar : $\text{Rp. 2.442.688.200,-} \times 13 \text{ tahun} = \text{Rp.31.754.946.600,-}$ (*tiga puluh satu milyar tujuh ratus lima puluh empat juta sembilan ratus empat puluh enam ribu enam ratus rupiah*);
- b. Bahwa selain daripada itu kerugian permanen yang diderita Penggugat atas kehilangan Tanah-Tanah Objek Sengketa karena penguasaan tanpa hak dan melawan hukum oleh Tergugat I tersebut, harus dibayarkan berdasarkan perhitungan harga pasar yang berlaku saat ini. Bahwa Penggugat menetapkan harga pasar terendah atas Tanah-Tanah Objek Sengketa saat ini sebesar Rp 2.000.000,- (*dua juta rupiah*) permeter persegi. Maka besar kerugian permanen yang harus dibayar oleh Tergugat I sebesar $36.677 \text{ m}^2 \times \text{Rp.2.000.000} = \text{Rp 73.354.000.000,-}$ (*tujuh puluh tiga milyar tiga ratus lima puluh empat juta rupiah*);
- c. Bahwa total biaya kerugian materiil yang harus dibayar oleh Tergugat I adalah biaya sewa selama 13 tahun ditambah kerugian permanen atau $\text{Rp.31.754.946.600,-} + \text{Rp 73.354.000.000,-} = \text{Rp. 105.108.946.600,-}$ (*seratus lima milyar seratus delapan juta sembilan ratus empat puluh enam ribu enam ratus rupiah*);
- d. Bahwa sejak tahun 2005 hingga saat ini (13 tahun lamanya) Penggugat telah menderita kerugian atas manfaat atau kerugian dari

Hal 32 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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)



kehilangan keuntungan yang akan diterima oleh Penggugat dari penguasaan atas Tanah-Tanah Objek Sengketa. Setidaknya dari penguasaan atas Tanah-Tanah Objek Sengketa *a qua* seluas 36.677 m² Penggugat dapat memperoleh uang sebesar Rp.31.754.946.600,- biaya sewa dari pihak manapun. Selain daripada itu selama 13 tahun lamanya, Penggugat telah dihinakan harkat dan martabat Penggugat oleh Tergugat I bekerjasama dengan Tergugat II atas kepemilikan yang sah atas Tanah-Tanah Objek Sengketa. Penggugat juga telah menderita kekecewaan yang mendalam, setelah pelbagai upaya dan perjuangan dilakukan oleh Penggugat selama 13 tahun lamanya untuk mendapatkan kembali hak Penggugat atas kepemilikan atas Tanah-Tanah Objek Sengketa. Atas kerugian Penggugat berupa kehilangan keuntungan yang akan diterima oleh Penggugat dari penguasaan atas Tanah-Tanah Objek Sengketa, penghinaan atas harkat dan martabat Penggugat dan menderita kekecewaan yang mendalam, Penggugat menetapkan kerugian immaterial sebesar RP = Rp.31.754.946.600,- (*tiga puluh satu milyar tujuh ratus lima puluh empat juta sembilan ratus empat puluh enam ribu enam ratus rupiah*). Nilai kerugian immaterial tersebut dihitung dari biaya sewa selama 13 tahun berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 33/PMK.06/2012 tanggal 23 Februari 2012. Nilai kerugian immaterial tersebut yang harus dibayar oleh Tergugat I adalah tuntutan yang wajar, pantas dan adil. Mengingat kemampuan keuangan PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I) sebagai perusahaan pengembang perumahan di Kabupaten Bekasi yang memiliki aset dan harta yang mencukupi untuk membayar kerugian immaterial. Dan memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar menyatakan Tergugat I harus membayar kerugian materiil dan immaterial dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak Putusan memiliki kekuatan hukum;

49. Bahwa selain itu mohon pula kiranya menghukum Tergugat I untuk mengosongkan Tanah-Tanah Objek Sengketa tersebut tanpa kompensasi apapun dan memerintahkan pula Tergugat I untuk menyerahkan Tanah-Tanah Objek Sengketa kepada Penggugat dalam keadaan aman tanpa gangguan dari pihak manapun segera seketika setelah putusan dalam perkara ini dibacakan;

Hal 33 dari 78 hal Putusan Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM PROVISI:

1. Bahwa untuk menjamin tidak timbulnya kerugian Penggugat lebih lanjut maka dalam perkara ini, Penggugat mengajukan permohonan sita jaminan atas 5 (lima) bidang tanah seluas $\pm 36.777 \text{ m}^2$ ($\pm 3,7 \text{ Ha}$) yang terletak di Kampung Cabang, desa Karang Asih (dahulu bernama desa Waluya), Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi yang secara formal dikuasai oleh Tergugat I dalam bentuk Hak Guna Bangunan Nomor 25/Karang Asih, Hak Guna Bangunan Nomor 23/Karang Asih dan Hak Guna Bangunan Nomor 14/Karang Asih yang ketiganya atas nama PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I), masing-masing sebagai berikut:
 - a. Sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 25/Karang Asih atas nama PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 5 September 2006 yang berasal dari sertifikat Hak Milik No. 281/Waluya atas nama RAUT (cq Turut Tergugat I) dan kemudian diganti dengan dengan sertifikat Hak Milik No. 4673/Karang Asih pada tanggal 23 Juni 2006, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : tanah negara;
 - Sebelah Timur : saluran air;
 - Sebelah Selatan : tanah negara;
 - Sebelah Barat : tanah negara;
 - b. Sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 23/Karang Asih atas nama PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 15 September 2006 yang berasal dari sertifikat Hak Milik No. 297/Waluya atas nama Raut b.Pondok (cq Turut Tergugat I) dan kemudian diganti dengan dengan sertifikat Hak Milik No. 4675/Karang Asih pada tanggal 23 Juni 2006, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : M.Nr.294;
 - Sebelah Timur : saluran air;
 - Sebelah Selatan : saluran air;
 - Sebelah Barat : ...;

Hal 34 dari 78 hal Putusan Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 14/Karang Asih atas nama PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 29 Agustus 2005 yang berasal dari sertifikat Hak Milik No. 147/Waluya atas nama Karsih Bin Pondok (cq Turut Tergugat II) dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : tanah negara;
 - Sebelah Timur : tanah negara;
 - Sebelah Selatan : tanah negara;
 - Sebelah Barat : tanah negara;
- d. Sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 14/Karang Asih atas nama PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 29 Agustus 2005 yang berasal dari sertifikat Hak Milik No. 296/Waluya atas nama RUSNI b.PONDOK (cq Turut Tergugat III) dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Milik Nr. 281;
 - Sebelah Timur : saluran air;
 - Sebelah Selatan : Milik Nr. 294;
 - Sebelah Barat : Milik Nr. 147;
- e. Sebidang tanah dengan luas 3.607 m² yang telah diserobot oleh Tergugat I yang memiliki dasar Sertipikat Hak Milik Nomor 67/Waluya atas nama OOJ KOMARIAH B. SURDJAJA dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : tanah negara;
 - Sebelah Timur : tanah negara;
 - Sebelah Selatan : tanah negara;
 - Sebelah Barat : tanah negara;

C. PERMOHONAN-PERMOHONAN

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi cq Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

1. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas 5 (lima) bidang tanah seluas $\pm 36.777 \text{ m}^2$ ($\pm 3,7 \text{ Ha}$) yang terletak di Kampung Cabang, desa Karang Asih (dahulu bernama desa Waluya), Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi yang secara formal

Hal 35 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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

dikuasai oleh Tergugat I dalam bentuk Hak Guna Bangunan Nomor 25/Karang Asih, Hak Guna Bangunan Nomor 23/Karang Asih dan Hak Guna Bangunan Nomor 14/Karang Asih yang ketiganya atas nama PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I), masing-masing sebagai berikut

- a. Sebidang tanah dengan luas 2.409 m² dengan bukti kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 25/Karang Asih atas nama PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 5 September 2006 yang berasal dari sertifikat Hak Milik No. 281/Waluya atas nama RAUT (cq Turut Tergugat I) dan kemudian diganti dengan dengan sertifikat Hak Milik No. 4673/Karang Asih pada tanggal 23 Juni 2006, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : tanah negara;
 - Sebelah Timur : saluran air;
 - Sebelah Selatan : tanah negara;
 - Sebelah Barat : tanah negara;
- b. Sebidang tanah dengan luas 5.256 m² dengan bukti kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 23/Karang Asih atas nama PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 15 September 2006 yang berasal dari sertifikat Hak Milik No. 297/Waluya atas nama Raut b.Pondok (cq Turut Tergugat I) dan kemudian diganti dengan dengan sertifikat Hak Milik No. 4675/Karang Asih pada tanggal 23 Juni 2006, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : M.Nr.294;
 - Sebelah Timur : saluran air;
 - Sebelah Selatan : saluran air;
 - Sebelah Barat : ...;
- c. Sebidang tanah dengan luas 18.305 m² dengan bukti kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 14/Karang Asih atas nama PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 29 Agustus 2005 yang berasal dari sertifikat Hak Milik No. 147/Waluya atas nama Karsih Bin Pondok (cq Turut Tergugat II) dengan batas-batas:

Hal 36 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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

- Sebelah Utara : tanah negara;
- Sebelah Timur : tanah negara;
- Sebelah Selatan : tanah negara;
- Sebelah Barat : tanah negara;

d. Sebidang tanah dengan luas 7.200 m² dengan bukti kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 14/Karang Asih atas nama PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 29 Agustus 2005 yang berasal dari sertipikat Hak Milik No. 296/Waluya atas nama RUSNI b.PONDOK (cq Turut Tergugat III) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Milik Nr. 281;
- Sebelah Timur : saluran air;
- Sebelah Selatan : Milik Nr. 294;
- Sebelah Barat : Milik Nr. 147;

e. Sebidang tanah dengan luas 3.607 m² yang telah diserobot oleh Tergugat I yang memiliki dasar Sertipikat Hak Milik Nomor 67/Waluya atas nama OOJ KOMARIAH B. SURDJAJA dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah negara;
- Sebelah Timur : tanah negara;
- Sebelah Selatan : tanah negara;
- Sebelah Barat : tanah negara;

2. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk tidak menerima permohonan yang dimohonkan oleh pihak manapun atau yang menguasai Tanah-Tanah Objek Sengketa, terkait dengan permohonan Penerbitan Hak diantaranya "Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah dan Hak Memunggut Hasil");
3. Menyatakan putusan dalam provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu kendatipun ada bantahan, banding maupun kasasi sampai diperolehnya putusan yang pasti menurut hukum mengenai pokok perkaranya.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Hal 37 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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

2. Menyatakan secara hukum Penggugat adalah pemilik yang sah atas lima bidang tanah atau Tanah-Tanah Obyek Sengketa yang diperoleh berdasarkan perjanjian jual beli tanggal 20 Desember 1990 dengan sertipikat sebagai berikut:

a. Sertipikat Hak Milik Nomor 281/ Waluya atas nama RAUT seluas \pm 2.409 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 31 Oktober 1967 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah negara;
- Sebelah Timur : saluran air;
- Sebelah Selatan : tanah negara;
- Sebelah Barat : tanah negara;

b. Sertipikat Hak Milik Nomor 297/Waluya atas nama Raut b. Pondok seluas \pm 5.256 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 15 April 1967 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : M.Nr.294;
- Sebelah Timur : saluran air;
- Sebelah Selatan : saluran air;
- Sebelah Barat : ...;

c. Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Waluya atas nama Karsih Bin Pondok seluas \pm 18.305 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 17 Januari 1966 5 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah negara;
- Sebelah Timur : tanah negara;
- Sebelah Selatan : tanah negara;
- Sebelah Barat : tanah negara;

d. Sertipikat Hak Milik Nomor 296/Waluya atas nama RUSNI b.PONDOK seluas \pm 7.200 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 10 April 1968 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Milik Nr. 281;
- Sebelah Timur : saluran air;
- Sebelah Selatan : Milik Nr. 294;
- Sebelah Barat : Milik Nr. 147;

Hal 38 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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

- e. Sertipikat Hak Milik Nomor 67/ Waluya atas nama OOI KOMARIAH B. SURDJAJA seluas \pm 3.607 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 1 Desember 1965 dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : tanah negara;
 - Sebelah Timur : tanah negara;
 - Sebelah Selatan : tanah negara;
 - Sebelah Barat : tanah negara;
3. Menyatakan secara hukum Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik atas perolehan Tanah-Tanah Objek Sengketa ;
4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III atas Tanah-Tanah Objek Sengketa tanggal 20 Desember 1990;
5. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Surat Pernyataan Turut Tergugat I tentang pelunasan jual beli tanah tanggal 15 Maret 2005 yang disahkan oleh Notaris YULIANTI ROSHIDA di Depok dengan Waarmerking Nomor 32/Daftar/Not/IX/2016 pada tanggal 19 September 2016;
6. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Surat Pernyataan Turut Tergugat I dan keluarga besarnya telah menjual Tanah-Tanah Objek Sengketa hanya Penggugat tertanggal 13 September 2015 oleh Notaris YULIANTI ROSHIDA di Depok dengan Warmerking Nomor 33/Daftar/Not/IX/2016, tanggal 19 September 2016;
7. Menyatakan Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah mendirikan bangunan-bangunan di atas Tanah-Tanah Objek Sengketa;
8. Menyatakan Tergugat II yang telah menerbitkan sertipikat - sertipikat pengganti atas Tanah Objek Sengketa ;
- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 3476/Karang Asih,
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 3475/Karang Asih,
 - c. Sertipikat Hak Milik Nomor 4673/Karang Asih, dan
 - d. Sertipikat Hak Milik Nomor 4675 Karang Asih
- adalah Perbuatan Melawan Hukum oleh karenanya adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Hal 39 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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

9. Menyatakan Tergugat II yang telah menerbitkan sertifikat - sertifikat atas Tanah Objek Sengketa:
 - a. Sertipikat tanah Hak Guna Bangunan Nomor 14/Karang Asih atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (Tergugat I) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No. 251.550.1-32-2005 pada tanggal 29 Agustus 2005;
 - b. Sertipikat tanah Hak Guna Bangunan Nomor 23/Karang Asih atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (Tergugat I) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No. 220.550.2.32.2006 tanggal 15 September 2006;
 - c. Sertipikat tanah Hak Guna Bangunan Nomor 25/Karang Asih atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (Tergugat I) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No. 93.550.2.32.05.2006 tanggal 5 September 2006;

adalah Perbuatan Melawan Hukum oleh karenanya sertifikat-sertipikat tersebut adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
10. Menyatakan seluruh penerbitan sertifikat hak yang timbul sebagai turunan dari Hak Guna Bangunan Nomor 14/Karang Asih atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 23/Karang Asih atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 25/Karang Asih atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa yang telah dibangun perumahan Puri Cikarang Hijau di atas Tanah-Tanah Objek Sengketa adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
11. Menyatakan Tergugat I telah melakukan penyerobotan dan penguasaan tanpa hak atas sebidang tanah dengan luas 3.607 m² dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 67/ Waluya atas nama OOJ KOMARIAH B. SURDJAJA seluas ± 3.607 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 1 Desember 1965 dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : tanah negara;
 - Sebelah Timur : tanah negara;
 - Sebelah Selatan : tanah negara;
 - Sebelah Barat : tanah negara;

Hal 40 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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

12. Menyatakan segala perikatan atau dalam bentuk perjanjian apapun yang dilakukan oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan atau Turut Tergugat III dengan Tergugat I dan akibat yang ditimbulkan dari perikatan tersebut atas Tanah-Tanah Objek Sengketa adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
13. Menghukum Tergugat I atau pihak manapun juga yang menguasai Tanah-Tanah Objek Sengketa untuk mengosongkan lokasi Tanah-Tanah Objek Sengketa tanpa kompensasi apapun setelah putusan dalam perkara ini di bacakan;
14. Memerintahkan Tergugat I untuk menyerahkan Tanah-Tanah Objek Sengketa kepada Penggugat dalam keadaan aman tanpa gangguan dari pihak manapun segera seketika setelah putusan dalam perkara ini di bacakan;
15. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang ganti kerugian berupa sewa atas penggunaan tanah atau Tanah-Tanah Objek Sengketa tanpa hak sejak Tahun 2005 sampai dengan Tahun 2018 sebesar Rp.31.754.946.600,- (*tiga puluh satu milyar tujuh ratus lima puluh empat juta sembilan ratus empat puluh enam ribu enam ratus rupiah*) yang harus dibayar dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak Putusan memiliki kekuatan hukum tetap;
16. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang ganti kerugian permanen yang diderita Penggugat atas kehilangan Tanah-Tanah Objek Sengketa karena penguasaan tanpa hak dan melawan hukum oleh Tergugat I sebesar 73.354.000.000,- (*tujuh puluh tiga milyar tiga ratus lima puluh empat juta rupiah*) yang harus dibayar dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak Putusan memiliki kekuatan hukum tetap;
17. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian immaterial sebesar RP Rp.31.754.946.600,- (*tiga puluh satu milyar tujuh ratus lima puluh empat juta sembilan ratus empat puluh enam ribu enam ratus rupiah*) yang harus dibayar dalam jangka waktu 7 hari kerja sejak Putusan memiliki kekuatan hukum tetap;
18. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa / *dwang soom* sebesar Rp.2.000.000,- (*dua juta rupiah*) per hari apabila lalai melaksanakan isi putusan perkara ini sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;

Hal 41 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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

19. Memerintahkan kepada Tergugat II melakukan pengukuran ulang di lapangan terhadap 5 (lima) bidang tanah (Tanah-Tanah Obyek Sengketa) sesuai dengan ukuran aslinya yang tertera dalam sertifikat aslinya;
20. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat agar tunduk dan taat pada putusan ini;
21. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu kendatipun ada upaya hukum banding, kasasi atau peninjauan kembali maupun *verzet* pihak ketiga (*uit voerbaar bij voorraad*);
22. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Atau

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya MUSPANI, SH, AIZAN, SH. MH dan MAKHFUD, SH.MH berdasarkan Surat Kuasa Khusus sebagaimana tersebut diatas, untuk Tergugat I hadir Kuasanya EIGEN JUSTISI, ST.SH.MH., untuk Tergugat II hadir Kuasanya LABI RANGGINA, SH, masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus sebagaimana tersebut diatas, untuk Turut Tergugat I hadir Kuasa Insidentilnya ABDURRAHMAN berdasarkan Surat Kuasa Insidentil sebagaimana tersebut diatas, untuk Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III hadir Kuasanya BURMAWI KOHAR, SH masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa Majelis telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang hadir melalui proses Mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Sdr. SRI SENANINGSIH, SH.MH** Hakim pada Pengadilan Negeri Bekasi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Agustus 2018 upaya perdamaian tersebut ternyata tidak berhasil (gagal);

Menimbang, bahwa oleh karena upaya mediasi telah dinyatakan tidak berhasil (gagal) maka pemeriksaan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat ;

Hal 42 dari 78 hal Putusan Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks



Menimbang, bahwa sebelum gugatan Penggugat dibacakan, maka Penggugat menyatakan tidak ada perubahan atas gugatannya kecuali beberapa renvoi karena ada kesalahan pengetikan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat membacakan gugatannya di persidangan dan kemudian Kuasa Penggugat menyatakan tetap mempertahankan gugatan yang telah dibacakannya tersebut ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat I** telah mengajukan jawabannya tertanggal 20 September 2018 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa dalil gugatan penggugat secara keseluruhan adalah tidak benar kecuali yang diakui kebenarannya oleh tergugat. Bahwa adalah tidak benar penggugat sebagai pemilik tanah atas nama para turut tergugat, sebagaimana tertuang dalam gugatan huruf a-c yang menurut penggugat diperoleh dari para turut tergugat dengan cara beli mencicil dalam rentan waktu sejak tanggal 19 januari 1991 sampai dengan tanggal 15 maret 2005;
2. Bahwa bagaimana mungkin jual beli tanah dilakukan dengan rentan waktu selama 14 tahun sedangkan harga tanah dalam kurun waktu tersbut sudah berubah dan bagaimana bisa ada pembeli yang beritikad baik jika jual beli tersebut dilakukan dengan jangka waktu sekian lama baru dilunasi, kecuali jual beli tersebut dilakukan dengan cara kredit yang ada perhitungan bunganya;
3. Bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang 1 mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan(BW pasal 1457);
4. Bahwa jika memang benar ada jual beli yang demikian, berarti ada itikad tidak baikdair si pembeli. yang mengambil kesempatan dalam kesulitan orang karena setau tergugat 1 harga tanah yang masuk kabupaten bekasi sejak tahun 1990 tidak ada yang harganya Rp. 10.000 permeter persegi sehingga 39.084 meter persegi dikali Rp. 10.000 = Rp. 390.840.000(tiga ratus Sembilan puluh juta delapan ratus empat puluh ribu);
5. Bahwa tergugat 1 adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan akte pendirian diadapan notaris dan telah mendapat pengesahan dari mentri kehakiman RI pada tanggal 27 juni 1996 no c2-7894.ht.01.01 TH 1996 yang memperoleh usaha atas perijinan dari instansi-instansi terkait;

Hal 43 dari 78 hal Putusan Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa operasional usaha tergugat 1 adalah dibidang property perumahan dan untuk membangun perumahan kami telah melalui prosedur pembebasan hak-hak atas tanah. Dengan surat pernyataan pelepasan hak atas tanah yang dibuat dihadapan camat cikarang(sekarang camat cikarang utara). Dengan risalah panitia pemeriksaan tanah dari kantor pertanahan kabupaten bekasi tanggal 4 juli 2005 no.50.2-170/03/2005;
 7. Bahwa untuk membangun perumahan tersebut tergugat 1 telah memperoleh ijin lokasi berdasarkan surat keputusan kepala kantor pertanahan kabupaten bekasi tanggal 3 agustus 1995 no.460-413-05-1993 yang diperpanjang tanggal 3 september 1996 no.460-614-05-1996 tanggal 3 agustus no.063/sk-il-II.d-nf 1997 dengan rincian
 - a. Luas menurut ijin lokasi kurang lebih 250.000 meter persegi
 - b. Dimohon sekarang seluas 85.689 meter persegi
 - c. Sisa yang belum dimohon 164.311 meter persegi
 8. Bahwa tergugat 1 mengajukan permohonan hak guna bangunan(HGB) atas bidang tanah berdasarkan hasil pengukuran seluas 85.689 meter persegi(delapan puluh lima ribu enam ratus delapan puluh Sembilan) sesuai peta situasi tanggal 13 agustus 1997 no.357/bpn/1997 untuk perumahan terletak didesa karang asih kecamatan cikarang utara kabupaten bekasi jawa barat;
 9. Bahwa tergugat 1 telah memperoleh ijin lokasi untuk membangun perumahan sudah sejak tanggal 3 agustus 1995 sebelum persoalan penggugat dan para turut tergugat selesai. Apabila itu benar dan kami telah mengeluarkan biaya pembebasan tanah tersebut;
 10. Bahwa tidak benar penggugat mendalilkan jika tergugat 1 telah melakukan perbuatan melawan hukum pasal 1365 BW menyatakan tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;
 11. Bahwa dalam hal tersebut tidak ada yang salah yang dilakukan oleh tergugat 1 karena semuanya telah melalui prosedur dan telah sesuai dengan undang-undang dan peraturan yang berlaku;
- Berdasarkan uraian tersebut diatas tergugat 1 mohon kepada yang terhormat majelis hakim PN Bekasi yang memeriksa gugatan perkara *aquo*

Hal 44 dari 78 hal Putusan Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut.

DALAM PROVISI

- Menolak gugatan provisi dari penggugat

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat II** telah mengajukan jawabannya tertanggal 24 September 2018 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Dalam eksepsi :

1. Gugatan Kurang Pihak,

Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah atas Sertipikat Hak Milik Nomor 281, 297, 147, 296, serta Nomor 67/Waluya yang telah dibeli dari Tn. Pondok yang merupakan orang tua dari Para Turut Tergugat. Penggugat juga mengakui bahwa diatas tanah a quo telah terbit sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 14, 23 serta Hak Guna Bangunan Nomor 25/Karang Asih atas nama PT. Mambang Perkasa. Bahwa tanah a quo peruntukannya oleh Tergugat I sebagai perumahan serta telah dilakukan pemecahan-pemecahan yang telah beralih pada konsumen PT. Mambang, oleh karena itu, terhadap perkara aquo kami nyatakan kurang pihak akibat tidak diikutkannya pihak-pihak yang telah membeli dari Tergugat I. Oleh karena itu sepatutnya gugatan Penggugat ditolak.

2. Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang mengadili perkara a quo

Bahwa Petitum Penggugat Nomor 8 -10 yang memohon Sertipikat HGB Nomor 14, 23 dan 25/Karang Asih atas nama Tergugat I (PT. Mambang Perkasa) adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Bahwa atas dasar petitum tersebut karena secara tersirat dinyatakan penerbitan Sertipikat HGB Nomor 14, 23 dan 25 /Karang Asih tidak sesuai dengan prosedur, atas dasar petitum perkara aquo seharusnya dilakukan gugatan oleh Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung karena Penggugat menganggap cacat prosedur/cacat hukum, karenanya kami nyatakan Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang mengadili perkara a quo, sehingga sepatutnya gugatan ditolak.

Dalam Pokok Perkara :

Hal 45 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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

1. Bahwa apa yang kami dalilkan dalam Eksepsi kiranya merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam pokok perkara dan kami tetap menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat II.
2. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menolak secara tegas atas perubahan nomor hak atas tanah-tanah aquo seperti Hak Milik Nomor 281/Waluya menjadi Hak Milik Nomor 4673/Karang Asih. Bahwa perubahan Nomor Hak tersebut bukan karena kemauan Tergugat II tetapi adanya pemekaran wilayah dimana tanah-tanah aquo semula terletak di Desa Waluya, oleh karena pemekaran wilayah maka terjadi perubahan hak menjadi Hak Milik Nomor 4673/Karang Asih berdasarkan surat keterangan dari Kepala Desa Karang Asih Nomor 145/147/VI/2006 tanggal 23-06-2006. Begitu pula terhadap Hak Milik Nomor 147/Waluya berubah menjadi Hak Milik Nomor 3476/Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa Nomor 145/147/VI/2006 tanggal 23-06-2006, serta Sertipikat Nomor 296/Waluya berubah menjadi Hak Milik Nomor 3475/Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa Nomor 145/147/VI/2006 tanggal 23-06-2006. Bahwa perubahan hak karena adanya pemekaran wilayah tidak melanggar prosedur dan bukan perbuatan melawan hukum dari Tergugat II justru kalau tidak dilakukan perubahan Nomor Hak akibat pemekaran wilayah maka proses selanjutnya tidak dapat dilaksanakan karena tidak teridentifikasi nomor haknya pada wilayah pemekarannya.
3. Keberatan Penggugat pada point nomor 32 yang menyatakan Tergugat II tidak maksimal dalam melakukan mediasi tertanggal 07 Maret 2016 sehingga Penggugat berkesimpulan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan rekayasa dalam merebut tanah-tanah a quo. Dalil tersebut merupakan kesimpulan yang sangat sempit dan dangkal, bagaimana mungkin Tergugat II akan melakukan rekaya untuk merebut tanah-tanah a quo dari penggugat, apa kepentingan serta keuntungan Tergugat II mau merebut tanah-tanah aquo dari Penggugat. Jangan menyalahkan Tergugat II kalau mediasi tidak terlaksana sebagaimana yang diharapkan Penggugat, tidak mungkin Tergugat II memaksa Tergugat I untuk mengikuti apa kemauan dari Penggugat. Tergugat II hanyalah mediator yang independen, tidak berpihak pada siapa pun. Penyelesaian masalah berpulang pada pihak-pihak yang berselisih. Tergugat II adalah unit kerja BPN di wilayah kabupaten atau kota yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum lainnya. Kalau ada prosedur yang dilanggar oleh Tergugat II dalam menerbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 14, 23

Hal 46 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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

dan Nomor 25/Karang Asih atas nama PT. Mambang Perkara, seharusnya Penggugat mengajukan gugatan ke peradilan Tata Usaha Negara Bandung.

4. Bahwa sebelum terbit Sertikat HGB Nomor 14, 23 dan 25/Karang Asih atas nama Tergugat I, Sertipikat Hak Milik Nomor 4673, 3476, 3475/Karang Asih dilakukan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang. Dengan penerbitan kembali Sertipikat yang hilang, oleh Tergugat I melakukan Pelepasan Hak atas tanah aquo yang oleh Tergugat II diterbitkanlah Sertipikat HGB No. 14, 23 dan 25/Karang Asih atas nama Tergugat I yang tentunya sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang telah disampaikan sebagaimana tersebut di atas kiranya kami dari Tergugat II memohon pada Majelis Hakim yang Terhormat memutus sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Mengabulkan eksepsi Tergugat.II

Dalam pokok perkara :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Membebankan biaya yang timbul pada Penggugat atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon memutus yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Turut Tergugat I** telah mengajukan jawabannya tertanggal 20 September 2018 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat I membantah seluruh dalil-dalil dan keterangan-keterangan dari Penggugat seperti tersebut dalam surat gugatannya, kecuali dalam hal-hal tertentu yang secara tegas diakui oleh turut Tergugat I.
2. Bahwa benar turut Tergugat I memiliki 4 bidang tanah yang terletak di Desa Waluya (setelah pemekaran Desa sekarang menjadi Desa Karangasih) masing- masing yaitu :
 - a. SHM No 281/ Waluya luas 2.409m² tahun terbit 31-10-1967 atas nama RAUT (cq turut Tergugat I)
 - b. SHM No. 29.0/Waluya, luas 3.580m². tahun terbit 20-02-1968 atas nama RAUT (cq. Turut Tergugat I).

Hal 47 dari 78 hal Putusan Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. SHM No. 297/Waluya luas 5.256m². tahun terbit 03-12-1981 atas nama RAUT BIN PONDOK (cq turut Tergugat I).
 - d. SHM No. 67/Waluya dengan luas 3.607m². tahun terbit 01-12-1965 atas nama OOK KOMARIAH bin SURDJAJA yang telah dibeli oleh turut Tergugat I pada tahun 1981 dan belum sempat dibalik nama oleh turut Tergugat I.
3. Bawa benar pada tanggal 20 Desember 1990 turut Tergugat I mengadakan perjanjian jual beli kepada Penggugat terhadap 4 bidang tanah milik turut Tergugat I dengan harga Rp. 10.000/m² yang pembayarannya dilakukan secara bertahap (dicicil) berikut tanah-tanah milik adik-adik turut Tergugat I masing-masing :
- a. SHM No. 147/Waluya luas 18.205m² tahun terbit 17-01-1966 atas nama KARSIH bin PONDOK (cq turut Tergugat II).
 - b. SHM No. 296/Waluya luas 7.206m² tahun terbit 10-04-1968 atas nama RUSNI bin PONDOK (cq turut Tergugat III) akan tetapi untuk tanah-tanah milik turut Tergugat II dan turut Tergugat III segala pengurusan dan pembayarannya dikuasakan oleh turut Tergugat II dan turut Tergugat III kepada saudara DULAH sebagai suami dari turut Tergugat II.
4. Bahwa benar turut Tergugat I mengakui dengan tegas bahwa Penggugat telah membayar Lunas terhadap tanah-tanah milik turut Tergugat I pada tanggal 15 Maret 2005, sedangkan untuk tanah-tanah milik turut Tergugat II dan turut Tergugat III diselesaikan dan diurus oleh Sdr DULAH sebagai kuasa dari turut Tergugat II dan turut Tergugat III yang notabene sebagai suami dari turut Tergugat II.
5. Bahwa setelah dilakukan perjanjian jual beli antara turut Tergugat I dan Penggugat pada tahun 1990, maka seluruh sertifikat hak milik dari para turut Tergugat diserahkan kepada Penggugat berikut tanah-tanah sawah yang selanjutnya tanah-tanah tersebut digarap oleh orang yang dipercayai oleh Penggugat.
6. Bahwa pada tahun 2005 turut Tergugat I mendengar kalau tanah-tanah tersebut dibangun perumahan oleh PT KARYAMAS MAMBANG PERKASA dan turut Tergugat I beranggapan bahwa Penggugat telah menjual tanah-tanah tersebut kepada PT KARYAMAS MAMBANG PERKASA, oleh karenanya pada saat itu turut Tergugat I memberikan somasi kepada

Hal 48 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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

Penggugat untuk segera melunasi tanah-tanah tersebut yang telah dibeli dari turut Tergugat I.

7. Bahwa turut Tergugat I baru mengetahui dari Peggugat bahwa Sertifikat Hak Milik asli dari 6 bidang tanah milik para turut Tergugat masih ada dan dipegang di tangan Prnggugat dan Peggugat tidak pernah menjual kepada PT KARYAMAS MAMBANG PERKASA.
8. Bahwa dalil gugatan Peggugat pada nomor 38 Peggugat beranggapan bahwa semua itu terjadi atas ulah turut Tergugat I yang melakukan tindakan-tindakan sehingga terbit sertifikat pengganti karena hilang dan melakukan pelepasan Hak kepada PT KARYAMAS MAMBANG PERKASA.
9. Bahwa turut Tergugat I menolak dengan tegas bahwa turut Tergugat I tidak pernah melaporkan sertifikat-sertifikat Hak milik turut Tergugat I hilang ke Polres Metro Kabupaten Bekasi. Tidak pernah mengajukan permohonan penerbitan sertifikat pengganti ke BPN Kabupaten Bekasi, tidak pernah disumpah sebagai pemilik sertifikat-sertifikat yang hilang di BPN Kabupaten Bekasi, tidak pernah melakukan pelepasan Hak kepada dan untuk siapapun dan PT apapun.
10. Bahwa turut Tergugat I tidak mengenal dan tidak pernah berkomunikasi dengan PT KARYAMAS MAMBANG PERKASA. Tidak pernah menjual tanah-tanah milik turut Tergugat I kepada PT KARYAMAS MAMBANG PERKASA.
11. Bahwa turut Tergugat I mengakui dengan tegas bahwa tanah-tanah milik turut Tergugat I masing-masing:
 - SHM No. 281/Waluya luas 2.409m² atas nama RAUT.
 - SHM No. 290/Waluya luas 3.580m² atas nama RAUT.
 - SHM No. 297/Waluya luas 5.256m² atas nama RAUT BIN PONDOK
 - SHM No. 67/Waluya luas 3.607² atas nama OOJ KOMARIAH bin SURDJAJA yang dibeli oleh turut Tergugat I dan belum dibalik nama keatas nama turut Tergugat I bahwa tanah-tanah tersebut oleh turut Tergugat I hanya dijual kepada Peggugat.
12. Demikian jawaban turut Tergugat I, sebagaimana uraian-uraian yang telah disampaikan di atas dan bersama ini turut Tergugat I mohon dengan hormat dan segala kerendahan hati kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang

Hal 49 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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)



memeriksa dan memutus perkara ini agar sudilah kiranya memutus dan mengadili perkara ini dengan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III** telah mengajukan jawabannya tertanggal 20 September 2018 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

A. Tentang Gugatan Kurang Pihak

Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) atas bidang-bidang tanah terperkara pada tanggal 29 Agustus 2005 telah diturunkan haknya menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (Tergugat I) oleh Tergugat II dan saat ini diatas bidang-bidang tanah *a quo* telah didirikan perumahan Puri Cikarang Hijau oleh Tergugat I.

Bahwa namun demikian dalam perkara ini, Penggugat samasekali tidak mengikutsertakan para pemilik dari bangunan-bangunan perumahan yang secara nyata menguasai obyek sengketa, dengan demikian gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, tidak lengkap karena orang-orang yang secara nyata menguasai tanah sengketa tidak ikut digugat (*plurium litis consortium*).

Bahwa tanpa menarik para pemilik dari bangunan-bangunan perumahan yang secara nyata menguasai obyek sengketa sebagai pihak dalam perkara ini, maka proses peradilan akan mengabaikan asas *de auditu et alternam partem*.

Bahwa oleh karenanya sangatlah tepat jika gugatan Penggugat dinyatakan tidak sempurna karena kurang pihak dan oleh karena itu gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima *atau niet on vankelijke verklaard* (NO);

B. Tentang Gugatan Kabur

Formasi gugatan Penggugat tidak disusun sesuai tata cara yang baik (*geode procedorde*), posita yang lazimnya merupakan dalil konkrit tentang fakta yang menjadi dasar serta alasan diajukannya gugatan (*meddelen van den eis*) atau *fondamentum petendi*, dicampuradukan dengan rumusan kesimpulan serta tuntutan atau *petitum*. Bahkan dalil-dalil gugatan tidak selaras satu sama lain, antara *petitum* dengan *posita* saling bertentangan,



mengakibatkan gugatan tidak jelas dan kabur sehingga sangat sulit dipahami apalagi untuk dijawab. Oleh karenanya beralasan menurut hukum bila gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*);

C. Tentang Tidak Ada Hubungan Hukum

1. Bahwa dalam dalil-dalil gugatan Penggugat menyatakan dirinya adalah merupakan pemilik sah atas tanah obyek sengketa yang diperoleh berdasarkan Perjanjian Jual Beli tertanggal 20 Desember 1990 antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, dimana Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan mewakili keluarga besar Tn. Pondok serta sebagai kuasa dari Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;
2. Bahwa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak pernah menjual atau memberikan kuasa kepada siapapun untuk menjual bidang-bidang tanah hak miliknya kepada Penggugat, bahkan hingga saat ini Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak pernah kenal dan/atau mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat;
3. Bahwa Syarat mutlak untuk dapat menuntut seseorang didepan pengadilan adalah adanya hubungan hukum, karena antara Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dengan Penggugat tidak pernah ada hubungan hukum maka gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi, mohon dianggap termasuk dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas;
3. Bahwa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada point 1 s/d 6 posita sepanjang menyangkut Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, karena Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak pernah menjual atau memberikan kuasa kepada siapapun untuk menjual tanah SHM Nomor : 147/Waluya atau 3476/Karang Asih seluas 18.305 M² a/n Turut Tergugat II dan tanah SHM Nomor : 296/Waluya atau Nomor : 3475/Karang Asih seluas 7.200 M² a/n Turut Tergugat III kepada Penggugat;

Hal 51 dari 78 hal Putusan Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa demikian pula Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada point 8 s/d 14 posita sepanjang menyangkut Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, karena Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak pernah menjual atau memberikan kuasa kepada siapapun untuk menjual tanah SHM Nomor : 147/Waluya atau Nomor : 3476/Karang Asih seluas 18.305 M² a/n Turut Tergugat II dan tanah SHM Nomor : 296/Waluya atau Nomor : 3475/Karang Asih seluas 7.200 M² a/n Turut Tergugat III kepada Penggugat, terlebih lagi Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak pernah menerima atau menyuruh orang lain sebagai kuasa untuk menerima uang dari Penggugat;
5. Bahwa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menolak dengan keras dalil gugatan Penggugat point 15 posita karena Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak pernah menjual atau memberikan kuasa kepada orang lain untuk menjual tanah SHM Nomor : 147/Waluya atau Nomor : 3476/Karang Asih seluas 18.305 M² a/n Turut Tergugat II dan tanah SHM Nomor : 296 atau Nomor : 3475/Karang Asih seluas 7.200 M² a/n Turut Tergugat III kepada Penggugat, bahkan sampai hari ini Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak pernah kenal dan/atau mempunyai hukuman hukum dengan Penggugat.

Oleh karena itu Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mensomir Penggugat untuk membuktikan dalilnya yang menyatakan "... bahwa Tanah-tanah Obyek Sengketa yang telah Penggugat beli dari Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III ...";

6. Bahwa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat point 34 huruf b ii yang menyatakan "Bahwa sertifikat tersebut telah diserahkan oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III pada tanggal 20 Desember 1990 kepada Penggugat ...", karena sampai hari ini Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak pernah kenal ataupun bertemu dengan Penggugat, sehingga berdasarkan akal sehat bagaimana mungkin Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III bisa menyerahkan sertifikat kepada Penggugat, bila tidak pernah bertemu samasekali;

Untuk itu Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mensomir Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya yang menyatakan "Bahwa sertifikat tersebut telah diserahkan oleh ... Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III pada tanggal 20 Desember 1990 kepada Penggugat ..."

Hal 52 dari 78 hal Putusan Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat point 38 huruf b dan c, point 40, 41, 42, 43. Dan 44 posita, karena :
- Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III samasekali tidak mengetahui perihal Turut Tergugat I menyerahkan SHM Nomor : 147/Waluya seluas 18.305 M² a/n Turut Tergugat II dan tanah SHM Nomor : 296/Waluya seluas 7.200 M² a/n Turut Tergugat III kepada Penggugat;
 - Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak pernah menjual atau memberikan kuasa kepada siapapun untuk menjual tanah SHM Nomor : 147/Waluya atau Nomor : 3476/Karang Asih seluas 18.305 M² a/n Turut Tergugat II dan tanah SHM Nomor : 3475/Karang Asih atau Nomor : 296/Waluya seluas 7.200 M² a/n Turut Tergugat III kepada Penggugat;
 - Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak pernah menerima atau menyuruh orang lain sebagai kuasa untuk menerima uang dari Penggugat;
 - Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak pernah kenal ataupun bertemu dengan Penggugat;
8. Bahwa demikian pula dalil gugatan Penggugat pada point 20 petitum yang memohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum dan memerintahkan Para Tergugat dan para Turut Tergugat agar tunduk dan taat pada putusan ini, tentunya harus ditolak, karena Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak pernah menjual atau memberikan kuasa kepada siapapun untuk menjual tanah SHM Nomor : 147/Waluya atau Nomor : 3476/Karang Asih seluas 18.305 M² a/n Turut Tergugat II dan tanah SHM Nomor : 296/Waluya atau Nomor : 3475/Karang Asih seluas 7.200 M² a/n Turut Tergugat III kepada Penggugat, terlebih lagi Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak pernah menerima atau menyuruh orang lain sebagai kuasa untuk menerima uang dari Penggugat, bahkan tidak pernah mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, terlebih lagi orang-orang yang secara nyata menguasai hak kebendaan atau *zakelijk gerechtigde* atas obyek sengketa dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau *onrechtmatigedaad* ini tidak diikutkan sama sekali dalam perkara *a quo*;

Hal 53 dari 78 hal Putusan Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa tentang permintaan Penggugat meletakkan sita jaminan sebagaimana dalil gugatannya Dalam provisi point 1 huruf a, b, c, d, dan e posita serta Dalam Provisi point 1 huruf a, b, c, d, dan e petitum, haruslah ditolak karena :
 - i. Gugatannya sendiri tidak jelas, tidak mempunyai dasar hukum serta tidak ada kepentingannya untuk itu;
 - ii. Syarat pasal 227 HIR tidak terpenuhi;
 - iii. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 5 tahun 1975, memerintahkan agar pengadilan berhati-hati dalam meletakkan sita jaminan;
10. Bahwa demikian pula halnya permohonan Penggugat mengenai putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding, maupun kasasi sebagaimana point 21 9 petitum haruslah ditolak, karena :
 - i. Gugatannya sendiri tidak jelas dan tidak mempunyai dasar hukum;
 - ii. Syarat pasal 180 HIR jelas-jelas tidak terpenuhi;
 - iii. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 3 tahun 2000 yang dipertegas dengan Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 4 tahun 2001, memerintahkan agar Ketua Pengadilan dan para hakim, berhati-hati dalam menyatakan putusan yang sertamerta;

Berdasarkan segala uraian tersebut diatas, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*);
2. Bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Hal 54 dari 78 hal Putusan Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Biaya perkara menurut hukum.

Menimbang, bahwa atas jawaban yang diajukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya pada persidangan tanggal 1 Oktober 2018, dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan III, melalui Kuasanya masing – masing telah menyerahkan Dupliknya tertanggal 8 Oktober 2018 yang untuk selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan untuk menyingkat isi putusan ini tidak lagi dikutip yang pada pokoknya Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya semula, sedangkan Tergugat I dan II, serta Tergugat III menyatakan tetap pada jawabannya semula yang kesemuanya tercantum dalam Berita Acara Persidangan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dipersidangan, **Penggugat** telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy surat-surat yang telah diberi meterai yang cukup, sebagai berikut :

- 1) Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 281 / Waluya atas nama Raut, setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dipersidangan, lalu diberi tanda dengan...P.1 ;
- 2) Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 297 / Waluya atas nama Raut bin Pondok, setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dipersidangan, lalu diberi tanda dengan...P.2 ;
- 3) Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 147 / Waluya atas nama Karsih bin Pondok, setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dipersidangan, lalu diberi tanda dengan...P.3 ;
- 4) Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 296 / Waluya atas nama Rusni bin Pondok, setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dipersidangan, lalu diberi tanda dengan...P.4 ;
- 5) Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 67 / Waluya atas nama Ooj Komariah bin Surdjaja, setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dipersidangan, lalu diberi tanda dengan...P.5 ;
- 6) Fotocopy Surat Perjanjian Untuk Jual Beli antara M. Raut.P. dengan Hj . Kadar Utari tertanggal 20 Desember 1990, copy dari copy, setelah diteliti oleh Hakim, lalu diberi tanda dengan...P. 6 ;
- 7) Fotocopy Detail of Receipt & Payment dari bulan Januari 1981 sampai bulan Maret 2005, setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dipersidangan, lalu diberi tanda dengan...P.7 ;

Hal 55 dari 78 hal Putusan Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8) Fotocopy tanda terima cek tunai PT. BCA No. CA. 349131 tanggal 6 September 1995 senilai Rp. 40.000.000,- (Empat puluh juta rupiah) dan slip pengambilan tabungan Exim Save No. AC. 0091024063 tanggal 7 – 9 – 1995 sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah), setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dipersidangan, lalu diberi tanda dengan...P.8 ;
- 9) Fotocopy kwitansi tanda terima pelunasan pembelian tanah desa Waluya Cikarang Bekasi kepada H.Raut dan keluarga sejumlah Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah), setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dipersidangan, lalu diberi tanda dengan...P.9 ;
- 10) Fotocopy Surat Pernyataan dari H. Raut yang telah menerima uang sejumlah Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) dari H. Kadar Utari tertanggal 15 Maret 2005, setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dipersidangan, lalu diberi tanda dengan...P.10 ;
- 11) Fotocopy Surat Pernyataan bahwa H. Raut bin Pondok dan keluarga telah menjual 6 bidang tanah hanya kepada Hj. Kadar Utari tertanggal 13 September 2015, setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dipersidangan, lalu diberi tanda dengan...P.11 ;
- 12) Fotocopy Surat dari BPN Kabupaten Bekasi Nomor : 503/300-32.16/VIII/2012 tanggal 30 – 08 – 2012 yang ditujukan kepada IVA DEWI PERMATA, copy dari copy, setelah diteliti oleh Hakim, lalu diberi tanda dengan...P.12 ;
- 13) Fotocopy Catatan Resmi pada Sertifikat HM/HGB/HP No. 281 desa Waluya tanggal 27 Juni 2006, setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dipersidangan, lalu diberi tanda dengan...P.13 a ;
- 14) Fotocopy Catatan Resmi pada Sertifikat HM/HGB/HP No. 297 desa Waluya tanggal 27 Juni 2006, setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dipersidangan, lalu diberi tanda dengan...P.13 b ;
- 15) Fotocopy Surat dari Hj. Kadar Utari kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tertanggal 4 Agustus 2015, copy dari copy, setelah diteliti oleh Hakim, lalu diberi tanda dengan...P.14 ;
- 16) Fotocopy Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi yang ditujukan kepada Hj. Kadar Utari tertanggal 14 Agustus 2015 tentang Undangan, setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dipersidangan, lalu diberi tanda dengan...P.15 ;

Hal 56 dari 78 hal Putusan Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks



17) Fotocopy Hasil Mediasi tertanggal 7 Maret 2016, setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dipersidangan, lalu diberi tanda dengan...P.16 ;

18) Fotocopy Surat Nomor 023/B/Pdt/X/2017 tertanggal 11 Oktober 2017 perihal Permohonan Salinan sertifikat HGB atas nama PT. Karya Mambang Perkasa, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dipersidangan, lalu diberi tanda dengan...P.17 ;

19) Fotocopy Surat Nomor 024/B/Pdt/XI/2017 tertanggal 29 November 2017 dari Kuasa Hukum Penggugat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dipersidangan, lalu diberi tanda dengan...P.18 ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Penggugat dipersidangan juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. SAKSI IVA DEWI PERMATA, SH (disumpah) :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, tapi saksi tidak kenal dengan sdr. H. Raut, Karsih ataupun Rusni ;
- Bahwa saksi adalah sahabat dari Penggugat dan pada tahun 2012 saksi dimintai tolong oleh Penggugat untuk menayakan Sertifikat tanah ke BPN, dan dengan membawa sebanyak 6 buah sertifikat tanah, maka saksi pergi ke BPN Kabupaten Bekasi ;
- Bahwa sebelumnya, pada tahun 2012 penjaga tanah ibu Kadar Utari mengadu kepada ibu Kadar Utari bahwa tanah ibu Kadar Utari sudah diratakan, maka saksi dimintai bantuan oleh ibu Kadar Utari untuk menanyakan sertifikat tanahnya ke BPN Kabupaten Bekasi ;
- Bahwa kemudian dengan surat tertulis, maka saksi tanyakan ke BPN Kabupaten Bekasi ;
- Bahwa sekitar 6 bulan setelah saksi tanyakan, maka BPN Kabupaten Bekasi menjawab kalau sertifikat tanah tersebut telah berpindah ke PT. Karyamas Mambang Perkasa (Tergugat I) berdasarkan Surat Pemeriksaan Desa No. 503/300-32.16/VIII/2012, sesuai dengan bukti P. 12 ;
- Bahwa dari cerita ibu Kadar Utari, saksi ketahui kalau tanah tersebut ada AJB nya dan dibeli oleh ibu Kadar Utari dari Pak H. Raut, ibu Karsih, ibu Rusni dan ibu Komariah (semuanya beradik kakak), dan tanah tersebut berasal dari orang tua mereka) ;

Hal 57 dari 78 hal Putusan Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sendiri tidak melihat AJB dari tanah tersebut, hanya cerita dari ibu Kadar Utari kalau tanah tersebut ada AJBnya, dan saksi juga tidak tahu tahun berapa tanah tersebut dibeli oleh ibu Kadar Utari ;
- Bahwa waktu itu ada sertifikat aslinya, lokasi tanahnya di Cikarang, saksi pernah melihat lokasi tanah tersebut yang luasnya ± 4 Ha ;
- Bahwa pada tahun 1988, tanah itu masih dikerjakan oleh orangnya ibu Kadar Utari dan waktu itu tanah tersebut ditanaminya ;
- Bahwa saksi pernah ke lokasi tanah sengketa itu pada tahun 1988, sedangkan sekarang saksi tidak tahu kondisi tanah sengketa tersebut ;

2. SAKSI KARNADI (tidak disumpah) :

- Bahwa saksi adalah anaknya pak Pondok, saksi kenal dengan ibu Kadar Utari, saksi kenal dengan Pak H. Raut yang merupakan kakak saksi, dan saksi juga kenal Karsih dan Rusni yang merupakan adik – adik saksi ;
- Bahwa kira – kira sebelum tahun 1995, saksi yang menggarap tanah perkara dan ditanami dengan padi, dan yang menyuruh saksi untuk menggarapnya adalah ibu Kadar Utari ;
- Bahwa selama menggarap tanah tersebut, saksi sering bertemu dengan ibu Kadar Utari ;
- Bahwa menurut cerita orangtua saksi, tanah tersebut adalah milik dari ibu Kadar Utari (Penggugat) ;
- Bahwa tanah Penggugat tersebut berasal dari tanah orang tua saksi yang di atasnamakan ke atas nama anak – anaknya, tetapi saksi tidak tahu AJB nya ;
- Bahwa saksi tidak tahu dari mana Penggugat memperoleh tanah tersebut, karena saksi dikucilkan oleh saudara kandung saksi ;
- Bahwa saksi ada dikasih orang tua berupa sawah dan sudah saksi jual ke Grand City yang sekarang sudah menjadi perumahan ;
- Bahwa tahun 1988 tanah itu ditaraktor oleh orang, lalu saksi lapor kepada ibu Kadar Utari, kemudian datang ibu Kadar Utari, dan saksi bilang kepada orang yang mentraktor “Pak, berhenti dulu, tanah ini belum beres”, kemudian mereka berhenti kerja selama 3 (tiga) hari, lalu mereka kerja lagi, kemudian saksi larang lagi ;
- Bahwa dari cerita orang tua saksi, tanah itu adalah kepunyaan Ibu Kadar Utari, tapi saksi tidak tahu dari mana ibu Kadar Utari memperoleh tanah tersebut, dan saksi masih ingat lokasi dari tanah tersebut ;
- Bahwa saksi ada diberi tahu oleh orang tua saksi, kalau tanahnya sudah dijual ke Perumahan Grand City ;

Hal 58 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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 sekarang diatas tanah tersebut sudah dibangun perumahan sedangkan saksi tidak tahu nama Perumahannya dan berapa jumlah rumahnya, yang jelas rumahnya banyak ;

Menimbang, bahwa dipersidangan, Kuasa Penggugat telah mengajukan 1 (satu) orang Ahli yang telah memberikan keterangan dengan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

AHLI : SARJITA :

- Bahwa Ahli bekerja sebagai Dosen di Sekolah Tinggi Peranahan Nasional Yogyakarta ;
- Bahwa menurut Ahli, dalam hal adanya perbuatan hukum peralihan hak, maka harus memenuhi ketentuan dalam pasal 1320 KUHPdata, dengan unsur – unsurnya sebagai berikut :
 - 1) Adanya kesepakatan (consensus) ;
 - 2) Adanya kecakapan melakukan perbuatan hukum ;
 - 3) Adanya obyek tertentu ;
 - 4) Adanya sebab yang halal ;
- Bahwa syarat yang pertama dan kedua itu disebut sebagai syarat subyektif, karena kedua syarat tersebut harus dipenuhi oleh subyek hukum, sedangkan syarat yang ketiga dan keempat disebut sebagai syarat obyektif, karena kedua syarat ini harus dipenuhi oleh obyek perjanjian ;
- Bahwa mengenai syarat “kecakapan melakukan perbuatan hukum”, sesuai dengan Undang – undang Jabatan Notaris UU Nomor 2 tahun 2014, adalah telah berusia 18 (delapan belas) tahun atau sudah pernah menikah ;
- Bahwa mengenai syarat tentang Obyek Tertentu maksudnya letak dan batas tanah haruslah pasti, begitu juga harus jelas Nomor Identifikasi Bidang ;
- Bahwa apabila terdapat kesalahan dalam syarat subyektif dari perbuatan hukum tersebut, maka pelaku dapat digugat di Pengadilan, sedangkan apabila terdapat kesalahan dalam syarat Obyektif, maka kesepakatan yang dibuat menjadi batal demi hukum ;
- Bahwa dalam hal adanya perbuatan hukum peralihan Hak dalam Hukum Perdata, disyaratkan harus adanya Akte Jual Beli, sedangkan yang terkait dengan peralihan Hak dalam Hukum Adat, disyaratkan harus tunai dan terang ;

Hal 59 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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 Tunai artinya adanya suatu pembayaran kontan sewaktu terjadinya perikatan jual beli, sedangkan terang artinya tidak sembunyi – sembunyi, disaksikan oleh kepala desa atau perangkat adat, sanak keluarga, tetangga sekitar, teman atau kerabat ;
- Bahwa apabila pembayarannya dicicil, kemudian penjualnya meninggal dunia, maka dilanjutkan oleh ahli warisnya ;
- Bahwa mengenai Pendaftaran tanah saat ini diatur berdasarkan PP No. 24 / 1997 sebagai Pengganti yang mencabut PP No. 10 tahun 1961 ;
- Bahwa prosedur perolehan tanah oleh swasta (misalnya Perseroan Terbatas / PT), haruslah memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - 1) Harus ada izin Prinsip ;
 - 2) Harus ada izin Lokasi, disini harus ada lampiran Peta yang merupakan kewenangan dari Walikota / Bupati, sedangkan BPN hanya memberikan pertimbangan Tehnis ;
 - 3) Hak untuk membebaskan tanah dapat diberikan terhadap Hak Milik atau Hak Pakai, lalu diberikan HGB kepada Badan Hukum tersebut, kemudian diberikan Sertifikat HGB nya dan bisa langsung dibuatkan Akte Jual Belinya ;
 - 4) Hak Milik dilepaskan dulu kepada Negara, kemudian baru dimohonkan lagi HGB oleh Perseroan ;
 - 5) Setelah terbit SK, maka kewajiban – kewajiban harus dipenuhi seperti biaya pembuatan sertifikat, lalu dibaliknamakan keatas nama Perseroan ;
 - 6) Bisa juga dengan cara pemilik mengajukan permohonan penurunan Hak misalnya Hak Milik menjadi HGB, tapi ini biasanya antara Perseroan dengan Pemilik ada pengikatan jual beli terlebih dahulu, baru nanti dimohonkan pelepasan Hak Miliknya ;
- Bahwa pengantian sertifikat dapat terjadi karena kehilangan, rusak, penggantian blanko atau karena terjadi pemekaran wilayah ;
- Bahwa apabila terjadi pemekaran wilayah seperti pemekaran kabupaten / desa, sertifikat tanah harus diganti dan kalau ada transaksi, maka disarankan pengantian sertifikat terlebih dahulu ;
- Bahwa Pemohon yang namanya ada dalam Sertifikat sudah meninggal dunia, maka dalam pengantian sertifikat harus dicantumkan nama Ahli Warisnya;
- Bahwa dalam penggantian sertifikat karena adanya pemekaran wilayah, maka pemiliknya yang harus aktif untuk mengganti sertifikat tersebut ;

Hal 60 dari 78 hal Putusan Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa penggantian sertifikat karena adanya pemekaran Desa, dasar aturannya adalah Perda, dan untuk penggantian sertifikat karena adanya pemekaran kabupaten, dasar aturannya adalah Undang – undang, sedangkan Surat Keterangan Kepala Desa hanya sebagai pendukung saja ;
- Bahwa prosedur penggantian sertifikat karena hilang dilakukan dengan cara Pemohon mengajukan permohonannya dengan melampirkan :
 - Fotocopy sertifikat ;
 - PBB ;
 - Yang bersangkutan harus membuat pernyataan dibawah sumpah didepan kepala kantor BPN ;
 - Pengumuman dalam Surat Khabar Lokal didaerah tersebut sebanyak 1 kali dengan diberi waktu selama 30 (tiga puluh) hari ;
 - Setelah dibuat berita acara Pengumuman, lalu dibuatlah Sertifikat Baru dengan nomor yang sama dan yang lama dinyatakan tidak berlaku ;
- Bahwa dalam hal penggantian sertifikat tanah karena hilang tersebut yang dibutuhkan hanya formalnya, dan BPN tidak berhak menguji substansinya, karena sertifikat bukanlah merupakan alat bukti yang mutlak, tetapi hanya merupakan alat bukti yang kuat ;
- Bahwa dalam hal menggunakan surat kuasa untuk pengurusan penggantian sertifikat, disarankan menggunakan surat kuasa otentik demi aspek keamanannya ;
- Bahwa dalam hal sertifikat yang masih atas nama orang tua hilang, sedangkan orang tua tersebut telah meninggal, maka yang melaporkan masalah kehilangan sertifikat adalah ahli warisnya ;
- Bahwa prosedur penurunan Hak Milik menjadi HGB bagi calon pembeli yang tidak memenuhi syarat untuk memperoleh HGB, diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 tahun 1999, yaitu :
 - KTP asli ;
 - Sertifikat ;
 - Membuat permohonan ;
 - Didaftarkan di loket ;
- Bahwa sertifikat pengganti harus sama dengan sertifikat yang lama, kalau tidak ada peristiwa kematian, tetapi ada catatan mengenai perubahan tersebut yang diletakkan paling bawah ;

Hal 61 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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 pihak lain tidak boleh menjual tanah yang namanya tidak tercantum dalam sertifikat tanah atau dalam surat tanah tersebut ;
- Bahwa terhadap tanah yang sudah bersertifikat, maka peralihan haknya dapat dilakukan dengan Akta Jual Beli dari PPAT, sedangkan atas tanah adat, maka peralihannya dilakukan secara terang dan kontan ;
- Bahwa secara "Terang" maksudnya harus disaksikan oleh Kepala Desa atau Ketua Adat, kemudian disaksikan oleh sanak keluarga, kerabat dan tetangga tempat tinggal pemilik ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, **Tergugat I** telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy surat-surat yang telah diberi meterai cukup, sebagai berikut :

- 1) Fotocopy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah untuk kepentingan swasta (berdasarkan Surat Menteri Dalam Negeri tanggal 3 Desember 1975 Nomor : Ba 12/10812/75) Nomor : 105/PH-IX/CKR/1995, setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya di persidangan, lalu diberi tanda dengan....T.I. 1 ;
- 2) Fotocopy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah untuk kepentingan swasta (berdasarkan Surat Menteri Dalam Negeri tanggal 3 Desember 1975 Nomor : Ba 12/10812/75) Nomor : 103/PH-IX/CKR/1995, setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya di persidangan, lalu diberi tanda dengan....T.I. 2 ;
- 3) Fotocopy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah untuk kepentingan swasta (berdasarkan Surat Menteri Dalam Negeri tanggal 3 Desember 1975 Nomor : Ba 12/10812/75) Nomor : 106/PH-IX/CKR/1995, setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya di persidangan, lalu diberi tanda dengan....T.I. 3 ;
- 4) Fotocopy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah untuk kepentingan swasta (berdasarkan Surat Menteri Dalam Negeri tanggal 3 Desember 1975 Nomor : Ba 12/10812/75) Nomor : 082/PH-IX/CKR/1995, setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya di persidangan, lalu diberi tanda dengan....T.I. 4 ;
- 5) Fotocopy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah untuk kepentingan swasta (berdasarkan Surat Menteri Dalam Negeri tanggal 3 Desember 1975 Nomor : Ba 12/10812/75) Nomor : 081/PH-IX/CKR/1995,

Hal 62 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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

setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya di persidangan, lalu diberi tanda dengan....T.I. 5 ;

- 6) Fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor : 251 – 550.2 – 32 – 2005 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 85.689 M², terletak di Desa Karang Asih, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa, berkedudukan di Kabupaten Bekasi, setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya di persidangan, lalu diberi tanda dengan....T.I. 6 ;
- 7) Fotocopy Surat Undangan Pemeriksaan dan Penelitian Tanah dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi atas permohonan Hak Guna Bangunan dari PT. Karyamas Mambang Perkasa tertanggal 30 Agustus 2005, setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya di persidangan, lalu diberi tanda dengan....T.I. 7 ;
- 8) Fotocopy Gambar Denah Tanah yang telah disahkan oleh BPN Kabupaten Bekasi, copy dari copy, setelah diteliti oleh Hakim, lalu diberi tanda dengan.....T.I. 8 ;
- 9) Fotocopy Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A Nomor : 550.2 – 170/05/2005 tanggal 4 Juli 2005, copy dari copy, setelah diteliti oleh Hakim, lalu diberi tanda dengan.....T.I. 9 ;
- 10)Fotocopy Surat Keterangan Kepala Desa Karang Asih Nomor 145/33/IX/2006, copy dari copy, setelah diteliti oleh Hakim, lalu diberi tanda dengan.....T.I. 10 ;
- 11)Fotocopy Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 145/33/IX/2006, copy dari copy, setelah diteliti oleh Hakim, lalu diberi tanda dengan..T.I. 11 ;
- 12)Fotocopy Surat Tugas sebagai Panitia Pemeriksaan Tanah A Nomor : 223/ST/VI/2005, Daftar Hadir dan Lampiran Risalah Pemeriksaan Tanah Nomor : 550.2 - /05/2005, copy dari copy, setelah diteliti oleh Hakim, lalu diberi tanda dengan.....T.I. 12 ;
- 13)Fotocopy Surat Pernyataan dari Karsih tertanggal 20 – 07 – 2005, copy dari copy, setelah diteliti oleh Hakim, lalu diberi tanda dengan..T.I. 13 ;
- 14)Fotocopy Surat Pernyataan dari E. Nurdin tertanggal 1 Juli 2005, setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya di persidangan, lalu diberi tanda dengan....T.I. 14 ;

Hal 63 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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

- 15) Fotocopy Kwitansi dari H. Ratim tertanggal 06 – 10 – 2006 sejumlah 7.000.000,- (Tujuh juta rupiah), setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya di persidangan, lalu diberi tanda dengan....T.I. 15 ;
- 16) Fotocopy Kwitansi dari Joni tertanggal 19 – 09 – 2006 sejumlah Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah), setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya di persidangan, lalu diberi tanda dengan....T.I. 16 ;
- 17) Fotocopy Kwitansi dari Agus Sunarya tertanggal 10 – 03 – 2006 sejumlah Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah), setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya di persidangan, lalu diberi tanda dengan....T.I. 17 ;
- 18) Fotocopy Kwitansi dari Rusmi tertanggal 30 – 03 – 2005 sejumlah Rp. 6.000.000,- (Enam juta rupiah), setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya di persidangan, lalu diberi tanda dengan....T.I. 18 ;
- 19) Fotocopy Kwitansi dari Umang tertanggal 15 – 03 – 1999 sejumlah Rp. 1.500.000,- (Satu juta lima ratus ribu rupiah), setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya di persidangan, lalu diberi tanda dengan..T.I. 19;
- 20) Fotocopy Kwitansi dari Umang tertanggal 12 – 12 – 1997 sejumlah Rp. 35.000.000,- (Tiga puluh lima juta rupiah), setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya di persidangan, lalu diberi tanda dengan....T.I. 20 ;
- 21) Fotocopy Kwitansi dari Nurdin tertanggal 06 – 09 – 1997 sejumlah Rp. 4.000.000,- (Empat juta rupiah), setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya di persidangan, lalu diberi tanda dengan....T.I. 21 ;
- 22) Fotocopy Kwitansi dari Umang tertanggal 06 – 09 – 1997 sejumlah Rp. 4.000.000,- (Empat juta rupiah) dan Rp. 8.000.000,- (Delapan juta rupiah), setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya di persidangan, lalu diberi tanda dengan....T.I. 22 ;
- 23) Fotocopy Kwitansi dari Umang tertanggal 14 – 08 – 1997 sejumlah Rp. Rp. 8.000.000,- (Delapan juta rupiah), setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya di persidangan, lalu diberi tanda dengan....T.I. 23 ;
- 24) Fotocopy Kwitansi dari Umang tertanggal 30 – 07 – 1997 sejumlah Rp. Rp. 19.000.000,- (Sembilan belas juta rupiah), setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya di persidangan, lalu diberi tanda dengan..T.I. 24 ;
- 25) Fotocopy Kwitansi dari E. Nurdin tertanggal 30 – 07 – 1997 sejumlah Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah), setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya di persidangan, lalu diberi tanda dengan....T.I. 25 ;

Hal 64 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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

- 26) Fotocopy Kwitansi dari Nurdin tertanggal 28 – 06 – 1997 sejumlah Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah), setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya di persidangan, lalu diberi tanda dengan....T.I. 26 ;
- 27) Fotocopy Kwitansi dari E. Nurdin tertanggal 3 – 4 – 1997 sejumlah Rp. 25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah), setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya di persidangan, lalu diberi tanda dengan....T.I. 27 ;
- 28) Fotocopy Kwitansi dari E. Nurdin tertanggal 20 – 1 – 1997 sejumlah Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah), setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya di persidangan, lalu diberi tanda dengan....T.I. 28 ;
- 29) Fotocopy Kwitansi dari Abdullah tertanggal 20 – 7 – 1996 sejumlah Rp. 115.000.000,- (Seratus lima belas juta rupiah), setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya di persidangan, lalu diberi tanda dengan..T.I. 29 ;
- 30) Fotocopy Kwitansi dari E. Nurdin tertanggal 10 – 7 – 1996 sejumlah Rp. 125.000.000,- (Seratus dua puluh lima juta rupiah), setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya di persidangan, lalu diberi tanda dengan.....T.I. 30;
- 31) Fotocopy Kwitansi dari E. Nurdin tertanggal 25 – 6 – 1996 sejumlah Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah), setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya di persidangan, lalu diberi tanda dengan.....T.I. 31 ;
- 32) Fotocopy Kwitansi dari Abdullah tertanggal 25 – 6 – 1996 sejumlah Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah), setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya di persidangan, lalu diberi tanda dengan..T.I. 32 ;
- 33) Fotocopy Kwitansi dari E. Nurdin tertanggal 17 – 6 – 1996 sejumlah Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah), setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya di persidangan, lalu diberi tanda dengan.....T.I. 33 ;
- 34) Fotocopy Kwitansi dari Karsih tertanggal 27 – 5 – 1996 sejumlah Rp. 70.000.000,- (Tujuh puluh juta rupiah), setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya di persidangan, lalu diberi tanda dengan.....T.I. 34 ;
- 35) Fotocopy Kwitansi dari Rusmi tertanggal 27 – 05 – 1996 sejumlah Rp. 30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah), setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya di persidangan, lalu diberi tanda dengan....T.I. 35 ;
- 36) Fotocopy Kwitansi dari H. Ratim tertanggal 6 – 9 – 2006 sejumlah Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah), setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya di persidangan, lalu diberi tanda dengan....T.I. 36 ;

Hal 65 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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)



Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Tergugat I dipersidangan juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dengan dibawah sumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. SAKSI HAFIL PRANAJAYA :

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, saksi tahu dengan Tergugat I dan dengan BPN ;
- Bahwa saksi merupakan petugas lapangan yang diperbantukan oleh PT. Karyamas Mambang Perkasa, untuk mencari nama – nama dan alamat pemilik tanah yang ada dalam Peta Rinci, dan membayarkan ganti rugi pada pemilik tanah yang dibebaskan oleh PT. Karyamas Mambang Perkasa ;
- Bahwa tanah tersebut terletak di desa Karang Asih, Cikarang Utara, kabupaten Bekasi ;
- Bahwa dalam melakukan pembayaran ganti rugi atas tanah yang dibebaskan oleh PT. Karyamas Mambang Perkasa tersebut, saksi pernah mengalami kejadian dimana dalam satu lokasi ada 2 pihak yang minta pembayaran ganti ruginya, yang pertama yang mengaku sebagai pihak yang menguasai lahan, sedangkan yang kedua yang mengaku sebagai pihak yang memegang surat, tapi dari perusahaan dibayarkan kepada keduanya ;
- Bahwa dari perusahaan, yang membayarkan ganti rugi tersebut adalah langsung Direkturnya (H. Mambang), sedangkan saksi terlibat pada saat alat berat turun, team pembebasan ada 2 orang ;
- Bahwa seingat saksi, ganti rugi tersebut sudah dibayarkan semua, ada yang bawa sertifikat dan ada yang bawa surat girik ;
- Bahwa saksi bekerja pada PT. Karyamas Mambang Perkasa sekitar tahun 2003 dan selesai tahun 2004, setelah selesai membayarkan semua ganti rugi atas tanah tersebut, dan tidak ada yang complain, maka tanah yang telah dikuasai oleh Perusahaan dibludozer oleh Perusahaan mulai dari sisi Utara atau paling belakang sampai ke perkambungan ;
- Bahwa tanah yang dikuasai oleh PT. Karyamas Mambang Perkasa tersebut ada seluruhnya ada sekitar 20 Ha, sementara terhenti dibludozer karena ada yang complain belum dibayarkan ganti ruginya kepada pemilik lahan seluas 2 Ha ;

Hal 66 dari 78 hal Putusan Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa waktu itu kepala desanya bernama pak Tatang, dan saksi tidak pernah mendengar nama pak Pondok ;

2. SAKSI MOHAMAD RACHMAT SUTANTO :

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat, akan tetapi saksi tahu dengan PT. Karyamas Mambang Perkasa ;
- Bahwa saksi kenal dengan H. Raut, Karsih dan Rusni, tapi tidak ada hubungan keluarga ;
- Bahwa PT. Karyamas Mambang Perkasa melakukan pembelian lahan pada tahun 1994 dan saksi ditunjuk sebagai kuasa di lapangan dengan menggunakan Surat Keterangan Kerja, dan memberikan laporan kepada H. Bambang (Direktur) atau kepada Pak Eko (wakil Direktur) ;
- Bahwa dalam bekerja di lapangan terdiri dari satu team dengan jumlah semuanya 5 orang dan saksilah sebagai Ketua Teamnya ;
- Bahwa dalam melakukan pembayaran atas tanah yang dibeli oleh PT. Karyamas Mambang Perkasa adalah melalui sdr. Abdullah dengan memakai kwitansi ;
- Bahwa waktu melakukan pembelian tanah kepada Karsih dan Rusni, pembayaran dilakukan melalui pak Abdullah (suami dari Ibu Karsih), dihadapan RW dan RT, karena saat itu ibu Karsih tidak ada, sedangkan pembayaran tanah kepada Raut, langsung dilakukan di kantor, karena Raut sendiri yang datang ke kantor ;
- Bahwa pembayaran yang saksi lakukan tersebut adalah pada sekitar tahun 1994 – 1995 - an ;
- Bahwa luas tanah Raut , Karsih dan Rusni tesebut adalah \pm 1000 Meter ;
- Bahwa saat ini data –data tanah tersebut yang ada pada saksi sudah saksi buang, karena saksi rasa sudah tidak terpakai lagi ;
- Bahwa saksi tidak tahu keadaan tanah itu sekarang ini, apakah sudah bersertifikat atau belum ;
- Bahwa setahu saksi, tanah itu dibeli dengan harga per meternya adalah Rp. 11.000,- (Sebelas ribu rupiah) dan sudah diberikan Panjar ;
- Bahwa dalam melakukan pembelian tanah tersebut, kedua belah (Pembeli dan Penjual) saling mendukung, dimana PT. Karyamas Mambang Perkasa ingin membeli tanah tersebut, dan Penjualnya juga ingin menjual tanahnya ;
- Bahwa DP pembelian tanah tersebut adalah sekitar Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta) dan diberikan kepada pemilik dengan persyaratan :

Hal 67 dari 78 hal Putusan Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SPPT PBB atas tanah ;
- Tanda terima pembayaran ;
- Surat keterangan tidak sengketa dari Lurah ;
- Kehadiran dari RT / RW ;
- Bahwa keadaan tanah itu sekarang sudah penuh dengan rumah dan sudah dikuasai oleh orang yang membeli ;
- Bahwa setahu saksi, pak Raut, ibu Rusni dan ibu Karsih itu satu tempat tinggal, dan tanah itu dulunya punya Rusni dan Karsih ;
- Bahwa setelah dilakukan penyerahan tanah itu dari penjual kepada PT.Karyamas Mambang Perkasa, tidak ada pihak lain yang complain ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat I juga mengajukan 1 (satu) orang Ahli yang telah memberikan keterangan dengan dibawah sumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

AHLI : DR. NIA KURNIATI, SH.MH :

- Bahwa Ahli tidak kenal dengan Penggugat, ataupun dengan para Tergugat dan para Turut Tergugat ;
- Bahwa arti dari pelepasan hak atau pembebasan hak atas tanah adalah melepaskan hubungan hukum atas tanah dengan subyek pemegang hak nya ;
- Bahwa pelepasan hak atas tanah mengandung pengertian yang sama dengan pembebasan hak atas tanah, perbedaannya bahwa pembebasan hak atas tanah adalah dilihat dari yang membutuhkan tanah, biasanya dilakukan untuk areal tanah yang luas, sedangkan pelepasan hak atas tanah dilihat dari yang memiliki tanah, dimana ia melepaskan haknya kepada Negara untuk kepentingan pihak lain, hal ini dapat dilihat dalam UU No. 2 tahun 2012 ‘
- Bahwa apabila ada pihak swasta yang memerlukan tanah, namanya pembebasan hak, apabila pihak pemerintah yang membutuhkan tanah, namanya Pengadaan Tanah ;
- Bahwa salah satu syarat untuk melakukan pembebasan hak, pihak yang memerlukan tanah harus sudah mengantongi izin lokasi ;
- Bahwa izin lokasi diberikan dalam jangka waktu 2 (dua) tahun, kemudian dapat diperpanjang lagi selama 1 (satu) tahun ;
- Bahwa kalau pelepasan hak harus dimohonkan oleh Pemegang hak nya dan ditujukan kepada Negara, kemudian mengajukan haknya lagi kepada Negara, dalam hal ini adalah BPN ;

Hal 68 dari 78 hal Putusan Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa syarat dari pelepasan hak tersebut adalah ada kesepakatan / mufakat / sukarela melepaskan Hak ;
- Bahwa syarat sah nya perjanjian dalam jual beli tanah adalah :
 - 1) Kesepakatan
 - 2) Kecakapan
 - 3) Obyek tertentu
 - 4) Sebab yang halal
- Bahwa syarat yang pertama dan kedua adalah merupakan syarat subyektif, artinya apabila tidak terpenuhi kedua syarat subyektif tersebut, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan syarat yang ketiga dan keempat adalah merupakan syarat obyektif, artinya apabila tidak terpenuhi kedua syarat tersebut, maka perjanjian yang dibuat batal demi hukum ;
- Bahwa untuk menentukan apakah ada pelanggaran terhadap syarat subyektif atau obyektif, maka yang menentukan adalah Pengadilan ;
- Bahwa tanah negara bebas adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara tanpa ada masyarakat yang mendiaminya;
- Bahwa secara teoritis, peralihan hak atas tanah di Indonesia, dapat dilakukan secara dibawah tangan dan menurut Undang – undang Pokok Agraria ;
- Bahwa peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan yang berdasarkan Hukum Adat harus memenuhi syarat – syarat :
 - 1) Konkrit ;
 - 2) Tunai ;
 - 3) Terang ;
- Bahwa jual beli tidak dapat dibatalkan secara sepihak baik oleh pembeli ataupun oleh penjual tanpa melalui Pengadilan ;
- Bahwa apabila pelepasan hak yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak, maka pelepasan hak itu menjadi batal dan dilakukan melalui Pengadilan ;
- Bahwa setiap peralihan Hak atas tanah di Indonesia dapat dilakukan secara dibawah tangan yang berdasarkan hukum adat dan dapat dilakukan didepan PPAT;
- Bahwa setiap surat untuk mengalihkan hak atas tanah harus dilakukan didepan PPAT ;
- Bahwa yang paling berhak untuk menjual tanah adalah orang yang namanya tercantum didalam surat tanah tersebut (sertifikat) ;

Hal 69 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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 PPJB dapat dibuat didepan Notaris, karena PPJB belum termasuk kedalam peralihan hak, kemudian kalau membuat akte jual beli haruslah dilakukan di Bekasi ;
- Bahwa PPJB dapat dibuat meskipun pembayaran telah lunas, tapi belum berakhir hak tanah dari Penjual ;
- Bahwa untuk melakukan jual beli atas tanah, mutlak harus dilakukan didepan PPAT ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, **Tergugat**

II telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy surat-surat yang telah diberi meterai cukup, sebagai berikut :

- 1) Fotocopy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 297 / Desa Waluja yang telah dimatikan Hak nya menjadi Sertifikat HGB Nomor 23 / Karangasih, setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dipersidangan, diberi tanda dengan...T.II. 1;
- 2) Fotocopy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 296 / Desa Waluja, sekarang desa Karangasih, setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dipersidangan, diberi tanda dengan...T.II. 2.a ;
- 3) Fotocopy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3475 / Desa Karangasih, setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dipersidangan, diberi tanda dengan...T.II. 2.b ;
- 4) Fotocopy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3476 / Desa Karangasih, setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dipersidangan, diberi tanda dengan...T.II. 3 ;
- 5) Fotocopy Buku Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 25 / Desa Karangasih (siswa) atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa, setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dipersidangan, diberi tanda dengan...T.II. 4 ;
- 6) Fotocopy Buku Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 23 / Desa Karangasih (siswa) atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa, setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dipersidangan, diberi tanda dengan...T.II. 5 ;
- 7) Fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 251 – 550.2 – 32 – 2005 tanggal 29 Agustus 2005 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 85.689 M² terletak di desa Karang Asih, kecamatan Cikarang

Hal 70 dari 78 hal Putusan Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara, kabupaten Bekasi atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa berkedudukan di Kabupaten Bekasi, setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dipersidangan, diberi tanda dengan...T.II. 6 ;

- 8) Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 3475 / Desa Karang Asih atas nama Rusni bin Pondok yang dinyatakan tidak berlaku karena sudah dibukukan menjadi HGB Nomor 14 berdasarkan SK Kanwil BPN Propinsi Jawa Barat Nomor 251 – 550.2 – 32 – 2005 tanggal 29 Agustus 2005 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 85.689 M² terletak di desa Karang Asih, kecamatan Cikarang Utara, kabupaten Bekasi, setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dipersidangan, diberi tanda dengan...T.II. 7 ;
- 9) Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 3476 / Desa Karang Asih atas nama Karsih bin Pondok yang dinyatakan tidak berlaku karena sudah dibukukan menjadi HGB Nomor 14 berdasarkan SK Kanwil BPN Propinsi Jawa Barat Nomor 251 – 550.2 – 32 – 2005 tanggal 29 Agustus 2005 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 85.689 M² terletak di desa Karang Asih, kecamatan Cikarang Utara, kabupaten Bekasi, setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dipersidangan, diberi tanda dengan...T.II. 8 ;
- 10) Fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 220 – 550.2 – 32 – 2005 tanggal 15 September 2006 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 4.554 M² terletak di desa Karang Asih, kecamatan Cikarang Utara, kabupaten Bekasi atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa berkedudukan di Kabupaten Bekasi, setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dipersidangan, diberi tanda dengan...T.II. 9 ;
- 11) Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 3476 / Desa Karang Asih atas nama Raut bin Ppli bin Pondok yang dinyatakan tidak berlaku karena sudah dibukukan menjadi HGB Nomor 23 berdasarkan SK Kanwil BPN Propinsi Jawa Barat Nomor 251 – 550.2 – 32 – 2005 tanggal 29 Agustus 2005 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 85.689 M² terletak di desa Karang Asih, kecamatan Cikarang Utara, kabupaten Bekasi, setelah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dipersidangan, diberi tanda dengan...T.II. 10 ;

Hal 71 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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)



Menimbang, bahwa **Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III** dipersidangan tidak mengajukan saksi walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mengetahui secara jelas, terhadap obyek sengketa dalam perkara ini, maka Majelis Hakim perlu melakukan pemeriksaan terhadap obyek sengketa, dan untuk itu Majelis Hakim telah mengeluarkan Penetapan Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks tanggal 27 Desember 2018 untuk permohonan bantuan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa kepada Ketua Pengadilan Negeri Cikarang, dan berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Setempat tertanggal 18 Januari 2019 No. 2/Del.P.S./2019/PN Ckr, Pengadilan Negeri Cikarang telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat (PS) ke lokasi obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa selanjutnya **pihak Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan III**, masing – masing telah mengajukan Kesimpulannya ;

Menimbang, bahwa akhirnya kedua belah pihak menyatakan bahwa mereka tidak akan mengajukan apa-apa lagi dalam perkara ini, dan selanjutnya memohon Putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang tersebut dalam berita acara persidangan ini dianggap termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat telah mengajukan tuntutan provisi sebagai berikut :

- 1) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas 5 (lima) bidang tanah seluas $\pm 36.777 \text{ m}^2$ ($\pm 3,7 \text{ Ha}$) yang terletak di Kampung Cabang, desa Karang Asih (dahulu bernama desa Waluya), Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi yang secara formal dikuasai oleh Tergugat I dalam bentuk Hak Guna Bangunan Nomor 25/Karang Asih, Hak Guna Bangunan Nomor 23/Karang Asih dan Hak Guna Bangunan Nomor 14/Karang Asih yang ketiganya atas nama PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I), masing-masing sebagai berikut
 - a. Sebidang tanah dengan luas 2.409 m^2 dengan bukti kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 25/Karang Asih atas nama PT.

Hal 72 dari 78 hal Putusan Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 5 September 2006 yang berasal dari sertifikat Hak Milik No. 281/Waluya atas nama RAUT (cq Turut Tergugat I) dan kemudian diganti dengan dengan sertifikat Hak Milik No. 4673/Karang Asih pada tanggal 23 Juni 2006, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah negara;
- Sebelah Timur : saluran air;
- Sebelah Selatan : tanah negara;
- Sebelah Barat : tanah negara;

b. Sebidang tanah dengan luas 5.256 m² dengan bukti kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 23/Karang Asih atas nama PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 15 September 2006 yang berasal dari sertifikat Hak Milik No. 297/Waluya atas nama Raut b.Pondok (cq Turut Tergugat I) dan kemudian diganti dengan dengan sertifikat Hak Milik No. 4675/Karang Asih pada tanggal 23 Juni 2006, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : M.Nr.294;
- Sebelah Timur : saluran air;
- Sebelah Selatan : saluran air;
- Sebelah Barat : ...;

c. Sebidang tanah dengan luas 18.305 m² dengan bukti kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 14/Karang Asih atas nama PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 29 Agustus 2005 yang berasal dari sertifikat Hak Milik No. 147/Waluya atas nama Karsih Bin Pondok (cq Turut Tergugat II) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah negara;
- Sebelah Timur : tanah negara;
- Sebelah Selatan : tanah negara;
- Sebelah Barat : tanah negara;

d. Sebidang tanah dengan luas 7.200 m² dengan bukti kepemilikan

Hal 73 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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

Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 14/Karang Asih atas nama PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 29 Agustus 2005 yang berasal dari sertipikat Hak Milik No. 296/Waluya atas nama RUSNI b.PONDOK (cq Turut Tergugat III) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Milik Nr. 281;
- Sebelah Timur : saluran air;
- Sebelah Selatan : Milik Nr. 294;
- Sebelah Barat : Milik Nr. 147;

e. Sebidang tanah dengan luas 3.607 m² yang telah diserobot oleh Tergugat I yang memiliki dasar Sertipikat Hak Milik Nomor 67/Waluya atas nama OOJ KOMARIAH B. SURDJAJA dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah negara;
- Sebelah Timur : tanah negara;
- Sebelah Selatan : tanah negara;
- Sebelah Barat : tanah negara;

2) Memerintahkan kepada Tergugat II untuk tidak menerima permohonan yang dimohonkan oleh pihak manapun atau yang menguasai Tanah-Tanah Objek Sengketa, terkait dengan permohonan Penerbitan Hak diantaranya "Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah dan Hak Memunggut Hasil";

3) Menyatakan putusan dalam provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu kendatipun ada bantahan, banding maupun kasasi sampai diperolehnya putusan yang pasti menurut hukum mengenai pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa bahwa Tergugat I dalam jawabannya memohon agar tuntutan provisi Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim ;

Menimbang, bahwa menurut Majelis, permohonan atau tuntutan Provisi (provisionele eis) adalah permohonan atau tuntutan yang diajukan oleh Penggugat agar untuk sementara waktu dilakukan tindakan pendahuluan sebelum putusan akhir, oleh karena adanya alasan-alasan yang mendesak, umpamanya meminta ditanggguhkan pembongkaran gedung dan lain sebagainya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan kajian teoritis, dari ketentuan dalam pasal 180 ayat (1) HIR / pasal 191 ayat (1) RBg., pasal 53 Rv., maka yang

Hal 74 dari 78 hal Putusan Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud dengan putusan provisi adalah putusan yang berisikan agar hakim menjatuhkan putusan yang sifatnya segera atau mendesak dilakukan terhadap kepentingan hukum salah satu pihak atau kedua belah pihak dan bersifat sementara disamping adanya tuntutan pokok dalam surat gugatan ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari tuntutan provisi tersebut, maka diketahui bahwa tuntutan provisi tersebut seluruhnya adalah merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari persoalan dalam pokok perkara atau sudah menyangkut materi pokok perkara (bodem geschill) sehingga irrelevant untuk dipertimbangkan dalam putusan provisi ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendirian adalah layak, adil, dan sudah sepantasnya, berdasarkan hukum apabila keseluruhan tuntutan provisi Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM EKSEPSI :

1. TENTANG KOMPETENSI ABSOLUT :

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan eksepsi tentang kewenangan absolut yang menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang mengadili perkara aquo dengan alasan sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi dari Tergugat II tersebut merupakan Eksepsi mengenai Kompetensi Absolut, maka oleh Majelis telah diputus dengan Putusan Sela No. 236/Pdt.G/2018/PN Bks tanggal 15 Oktober 2018 yang pada pokoknya menyatakan :

- 1) Menolak Eksepsi tentang kewenangan Absolut yang diajukan oleh Tergugat II ;
- 2) Menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi berwenang mengadili perkara ini ;
- 3) Memerintahkan kepada para pihak untuk melanjutkan persidangan perkara ini;
- 4) Menanggihkan tentang biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka Majelis menunjuk segala pertimbangan dalam Putusan Sela tersebut juga sebagai pertimbangan hukum dalam putusan ini, sehingga tetap berpendirian bahwa eksepsi tentang Kompetensi Absolut haruslah dinyatakan ditolak ;

2. TENTANG GUGATAN KURANG PIHAK :

Hal 75 dari 78 hal Putusan Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat II, Turut Tergugat II dan III dalam jawabannya menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara aquo adalah kurang pihak, karena Penggugat sendiri telah mengakui kalau diatas tanah aquo telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 14, Nomor 23, serta Nomor 25 / Karang Asih atas nama PT. Mambang Perkasa dan diatas tanah sengketa telah berdiri Perumahan Puri Cikarang Hijau yang dibangun oleh PT. Karyamas Mambang Perkasa (Tergugat I) sejak tahun 2005 dan telah beralih pada konsumen – konsumen PT. Mambang, oleh karena itu terhadap perkara aquo dinyatakan kurang pihak akibat tidak diikutkannya pihak-pihak yang telah membeli dari Tergugat I dan oleh karena itu gugatan Penggugat sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat II, Turut Tergugat II dan III tersebut, Penggugat dalam repliknya menyatakan bahwa apabila Konsumen PT. Karyamas Mambang Perkasa merasa keberatan, maka dapat melakukan upaya hukum gugatan Intervensi ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat II, Turut Tergugat II dan III, serta atas replik Penggugat tersebut, Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut :

Bahwa untuk mengetahui secara jelas terhadap obyek sengketa, Majelis Hakim telah mengeluarkan Penetapan Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks tanggal 27 Desember 2018 untuk permohonan bantuan pemeriksaan setempat kepada Ketua Pengadilan Negeri Cikarang, dan berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Setempat tertanggal 18 Januari 2019 No. 2/Del.P.S./2019/PN Ckr, Pengadilan Negeri Cikarang telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat (PS) ke lokasi obyek sengketa yang terletak di Desa Karang Asih Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi ;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Cikarang, ternyata pada lokasi obyek sengketa telah dibangun Perumahan Puri Cikarang Hijau dengan jumlah yang banyak, dan rumah tersebut telah dikuasai / ditempati oleh para pemilik rumah dimana para pemilik rumah tersebut tidak termasuk sebagai para pihak dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa hasil pemeriksaan setempat tersebut bersesuaian pula dengan keterangan saksi Penggugat (Karnadi) dan saksi Tergugat (Mohamad Rachmat Sutanto) yang menerangkan bahwa diatas tanah obyek sengketa sudah penuh dengan rumah dan sudah dikuasai oleh banyak orang yang membelinya ;

Hal 76 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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)



Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat tidak memasukkan pihak yang telah membeli dan menguasai tanah dengan rumah yang sudah dibangun di atasnya baik sebagai pihak Tergugat ataupun sebagai pihak Turut Tergugat pada hal ini penting agar tidak menyulitkan ketika eksekusi nantinya ;

Menimbang, bahwa dengan banyaknya pihak yang menempati tanah obyek sengketa yang tidak digugat oleh Penggugat baik sebagai pihak Tergugat maupun sebagai Turut Tergugat, Majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat kurang pihak atau kurang partai ;

Menimbang, bahwa akibat hukum yang ditimbulkan karena gugatan yang kurang pihak atau kurang partai adalah gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil dan berakibat lebih lanjut gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karenanya eksepsi Tergugat II, Turut Tergugat II dan III tentang gugatan kurang pihak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi dari Jawaban Tergugat II, Turut Tergugat II dan III tersebut dapat diterima, maka Majelis tidak akan mempertimbangkan eksepsi Turut Tergugat II dan III lainnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan pada bahagian Eksepsi tersebut diatas, oleh karena eksepsi Tergugat II, Turut Tergugat II dan III cukup beralasan dan dikabulkan atas alasan **gugatan kurang pihak**, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, dan Penggugat berada dipihak yang kalah, maka Penggugat haruslah dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat dan memperhatikan segala peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dan berhubungan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

DALAM PROVISI :

- Menyatakan Tuntutan Provisi Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi dari Tergugat II, Turut Tergugat II dan III tersebut;

DALAM POKOK PERKARA :

- 1) Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara perkara ini yang hingga kini berjumlah Rp.1.146.000,00; (Satu juta seratus empat puluh enam ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari **Senin** tanggal **11 Maret 2019**, oleh kami **SETIA RINA, SH.MH** sebagai Hakim Ketua Majelis, serta **AVIA UCHRIANA, SH.MH** dan **SLAMET SETIO UTOMO, SH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks tanggal 27 Agustus 2018, putusan mana pada hari **KAMIS** tanggal **14 Maret 2019** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut diatas, dibantu oleh **UMMUL HERTA, SH** sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh **Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat I, serta Kuasa Turut Tergugat II dan III tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat II.**

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

AVIA UCHRIANA, SH.MH.

SETIA RINA, SH.MH.

SLAMET SETIO UTOMO, SH

Panitera Pengganti,

UMMUL HERTA, SH

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	: Rp. 30.000,00;
2. Biaya proses	: Rp. 50.000,00;
3. Panggilan	: Rp.1.030.000,00;
4. PNBK	: Rp. 25.000,00;
5. Redaksi	: Rp. 5.000,00;
6. Meterai	: Rp. 6.000,00;
Jumlah	: <u>Rp.1.146.000,00;</u>

(Satu juta seratus empat puluh enam ribu rupiah)

Hal 78 dari 78 hal Putusan Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks



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

Hal 79 dari 78 hal Putusan Nomor 236/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 79