



**PUTUSAN**

Nomor 664/PDT/2021/PT BDG

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**AHMAD ZARKASIH**, Alamat : Kp. Bogor, RT/RW 002/003, Desa Pusaka Rakyat, Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat I

**H. MASKUR** Alamat : Kp.Bogor, RT/RW 003/004, Desa Pusaka Rakyat, Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat II ;

**HJ. SOLIHA**, Alamat : Kp. Bogor, RT/RW 001/012, Desa Pusaka Rakyat, Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat III ;

**AL JUFRI**, Alamat : Kp. Bogor, RT/RW 001/012, Desa Pusaka Rakyat, Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat IV ;

**AHMAD JUANDA**, Alamat : Kp. Bogor RT/RW 001/012, Desa Pusaka Rakyat, Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat V ;

**SITI NURHABIBAH**, Alamat : Kp.Bogor, RT/RW 001/012, Desa Pusaka Rakyat, Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat VI ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ONGGANG NAPITU, SH. MH..Kes., PONDANG SARAGIH, SH.,IRVAN RICKY, SH., RAY MARTUNAS,SH.,** Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum **ONGGANG NAPITU & PARTNERS** yang beralamat; Gedung Perkantoran Plaza Pasifik, Blok A2, No. 34-36, Jln. Boulevard Barat Raya, Kelapa Gading Barat, Jakarta Utara, dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 20/SK/SK-ONP/Pdt/B/X/2021 tertanggal 5 Oktober 2021 untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding** semula **Para Penggugat** ;

Halaman 1 dari 87 halaman putusan Nomor 664/PDT/2021/PT BDG



M E L A W A N :

1. **PT. BUANA MEDIA NUSANTARA** Beralamat di Rukan Sinpasa Blok B 02, Summarecon, RT.003/RW.005, Marga Mulya, Bekasi, Kota Bekasi, Jawa Barat 17143, dalam hal ini memberi Kuasa kepada **Fahmi Assegaf, SH.MH., Gibraltar Marasabessy, SH., dan Achmad Haikal Assegaf, SH.**, Advokat pada **ASSEGAF & PARTNERS**, beralamat kantor di DIPO Business Center Lt. 11, Jl. Jendral Gatot Subroto Kav.51-52, Jakarta Pusat-10260, Untuk selanjutnya disebut **Terbanding I** semula **Tergugat I**;
2. **PT. MUTIARA AUCTION**, Beralamat di Istana Pasar Baru, Lt.2 Unit 2 No.18B, Jl. Pintu Air Raya, RT.6/RW.1, Ps. Baru, Kecamatan Sawah Besar, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10710, Untuk selanjutnya disebut **Terbanding II** semula **Tergugat II** ;
3. **Para Ahli Waris Alm NISSAN**, Alamat : Kp. Gabus Bulak RT 004/002 Desa Sriamur Kec. Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, Untuk selanjutnya disebut **Terbanding III** semula **Tergugat III** ;
4. **Kantor Pejabat Lelang Kelas II F.X. Tri Sumaryanto SH., MH., Wilayah Jabatan Bekasi, Karawang, Purwakarta & Subang**, yang beralamat di Persada Golf Blok XI, No. 6, Jatibening Baru, Kota Bekasi, Untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I** semula **Turut Tergugat I**;
5. **Kantor Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Administrasi Jakarta Selatan** yang beralamat di Jl. Radio V, No. 1, RT.003/RW.004, Kramat Pela, Kec. Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan , 12130 Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II** semula **Turut Tergugat II** ;
6. **Kepala Badan Pertanahan Negara Kabupaten Bekasi** yang beralamat di Komplek Lippo Cikarang Blok B4, Jl. Daha, Cibatu, Cikarang Selatan, Bekasi, Jawa Barat 17550, Untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III** semula **Turut Tergugat III** ;
7. **Dinas Tata Kota Kabupaten Bekasi** yang beralamat di Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Bekasi Desa Sukamahi Kec. Cikarang Pusat Kabupaten Bekasi, Untuk selanjutnya disebut **Turut Terbanding IV** semula **Turut Tergugat IV** ;
8. **Kecamatan Taruma Jaya** yang beralamat di Jl. Tarumajaya Raya No.6, Pantai Makmur, Kec. Tarumajaya, Bekasi, Jawa Barat 17212, Untuk

Halaman 2 dari 87 halaman putusan Nomor 664/PDT/2021/PT BDG



selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding V** semula **Turut Tergugat V** ;

**9. Desa Pahlawan Setia** yang beralamat di Jl. Pahlawan Setia, Kec. Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat 17216 Untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding V I** semula **Turut Tergugat VI** ;

**10. Bank Tabungan Negara (BTN) Pusat** yang beralamat di Menara Bank BTN Jl. Gajah Mada, No. 1, Jakarta 10130, Untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding VII** semula **Turut Tergugat VII** ;

**11. Kepada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bekasi** yang beralamat di Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat, Bekasi, Jawa Barat 17530, Untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding VIII** semula **Turut Tergugat VIII** ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca dan memperhatikan:

- I. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 664/PDT/2021/PT.BDG tanggal 13 Desember 2021;
- II. Berkas perkara putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 88/Pdt.G/2020/PN Bks, tanggal 29 September 2021 dan surat-surat yang berkaitan dengan perkara a quo;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 24 Februari 2020, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 26 Februari 2020, dibawah Register Perkara No. 88/Pdt.G/2020/PN Bks, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

##### **I. Kedudukan Legal Standing dan Kepentingan Hukum Para Penggugat**

Kedudukan Legal Standing dan Kepentingan Hukum Para Penggugat atas Objek tanah secara keseluruhan seluas:  $\pm 37.893 \text{ M}^2$  dari ke-empat Akta Jual Beli yang terletak di Jalan/kampung Tambun Putut Desa Pahlawan Setia Kecamatan Taruma Jaya Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat .

- 1.** Bahwa, Penggugat I merupakan pemilik atas tanah sawah sesuai dengan Akta Jual Beli No 1861/AS/TRJ/2005 Persil Nomor Blok 005 Kohir Nomor SPPT:005-0088 seluas  $8.300 \text{ M}^2$  atas nama : Ahmad Zarkasih.



2. Bahwa, PENGGUGAT I, II, III, IV, V & VI adalah Ahli Waris Alm. **H. MUHABAR** yang meninggal dunia pada tanggal 30 Oktober 2013 di RS. CITRA HARAPAN yang beralamat di Jl. Harapan Indah Kawasan Centra Niaga No 3-5 Harapan Indah Pejuang, Medan Satria, Bekasi, semasa hidupnya, almarhum hanya memiliki seorang (satu) istri bernama Alm. **HJ. JURIAH**, dan buah kasih perkawinan mereka dikaruniai 6 (enam) orang anak (Penggugat I, II, III, IV, V, VI) adapun kepemilikan ahli waris Penggugat I, II, III, IV, V.

- a. Akta Jual Beli Nomor : 1863/AS/TRJ/2005 Persil Nomor Blok 005 Kohir Nomor SPPT:005-0089 seluas 9.750 M<sup>2</sup> atas nama : H. Muhabar
- b. Akta Jual Beli Nomor : 1862/AS/TRJ/2005 Persil Nomor Blok 005 Kohir Nomor SPPT:005-0089 seluas 9.750 M<sup>2</sup> atas nama : Hj. Juriah.

3. Bahwa PENGGUGAT VI merupakan anak dari Alm H. SAIFUDDIN yang dimana H. SAIFUDDIN anak pertama dari Alm. **H. MUHABAR** dan ahli waris dari Alm. **H. MUHABAR**, maka untuk melakukan tindakan hukum terkait keterangan ahli waris ini diwakili oleh anak perempuan Alm H. SAIFUDDIN yang merupakan PENGGUGAT VI. kepemilikan PENGGUGAT VI sesuai Akta Jual Beli Nomor : 459/2006 Blok 005 Kohir Nomor SPPT:005-0076 seluas 9.893 M<sup>2</sup> atas nama : SAIFUDDIN.

## II. FAKTA HUKUM

1. Bahwa Penggugat I, II, III, IV, V, VI merupakan ahli waris berdasarkan Surat Keterangan Waris tertanggal 6 Mei 2019 tercatat pada Register Kecamatan Taruma Jaya Nomor : 474.5/71V/PEM tertanggal 13 Mei 2019 yang dikeluarkan oleh Para Penggugat dan diketahui oleh TURUT TERGUGAT V;
2. Bahwa, Penggugat I pemilik dan atas nama dari Akta Jual Beli No 1861/AS/TRJ/2005 Persil Nomor Blok 005 Kohir Nomor SPPT:005-0088 seluas 8.300 M<sup>2</sup> atas nama : Ahmad zarkasih seluas 8.300 M<sup>2</sup> ( *delapan ribu tiga ratus meter persegi* ) dengan batas – batas :
  - a. Utara : dengan saluran air
  - b. Timur : dengan Tanah H. Arsad
  - c. Selatan : dengan Tanah Titisara
  - d. Barat : dengan Tanah Sarimah



3. Bahwa semasa hidup-nya Almarhum H. Muhabar dan Istrinya Alm Hj. Juriah memiliki sebidang Tanah  $\pm 19.500 \text{ M}^2$  yang terletak di Jalan/kampung Tambun Putut Desa Pahlawan Setia Kecamatan Taruma Jaya Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat ;

a. Berdasarkan Akta Jual Beli No 1863/AS/TRJ/2005 Persil Nomor Blok 005 Kahir Nomor SPPT:005-0089 seluas  $9.750 \text{ M}^2$  ( *Sembilan ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi* ) dengan batas – batas :

Utara : dengan saluran air  
Timur : dengan tanah Sarifah  
Selatan : dengan Titisara  
Barat : dengan Tanah H. Sahril Bin H. Yahya

b. Berdasarkan Akta Jual Beli No 1862/AS/TRJ/2005 Persil Nomor Blok 005 Kahir Nomor SPPT:005-0089 seluas  $9.750 \text{ M}^2$  ( *Sembilan ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi* ) dengan batas – batas :

Utara : dengan saluran air  
Timur : dengan Tanah H. Sahril Bin H. Yahya  
Selatan : dengan Tanah Titisara  
Barat : dengan Tanah H. Sarbinih

4. Bahwa, PENGGUGAT VI merupakan anak dari Alm H. SAIFUDDIN yang dimana H. SAIFUDDIN anak pertama dari Alm. **H. MUHABAR** dan ahli waris dari Alm. **H. MUHABAR**, maka untuk melakukan tindakan hukum terkait keterangan ahli waris diwakili oleh anak perempuan Alm H. SAIFUDDIN yang merupakan PENGGUGAT VI. kepemilikan PENGGUGAT VI sesuai Akta Jual Beli Nomor : 459/2006 Blok 005 Kahir Nomor SPPT:005-0076 atas nama : SAIFUDDIN seluas  $9.893 \text{ M}^2$  ( *Sembilan ratus delapan puluh Sembilan tiga meter persegi* ) dengan batas – batas :

Utara : Tanah Ir. Timur Setiarko  
Timur : Tanah Tasmin  
Selatan : Tanah / Jalan  
Barat : Tanah KH. Ahmad Jayadih

5. Bahwa, keseluruhan total tanah milik Penggugat I, II. III. IV, V, dan VI atas nama; Almarhum H. Muhabar, Alm Hj. Juriah, Ahmad Zarkasih dan Alm Saifuddin memiliki sebidang Tanah  $\pm 37.893 \text{ M}^2$  ( *tiga puluh tujuh ribu delapan ratus Sembilan puluh tiga meter persegi* ) yang terletak di Jalan/kampung Tambun Putut Desa Pahlawan Setia Kecamatan Taruma Jaya Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat berdasarkan Akta Jual Beli (





AJB ) tanah milik Alm. H. Muhabar yang luasnya  $\pm 37.893 \text{ M}^2$  ( *tiga puluh tujuh ribu delapan ratus Sembilan puluh tiga meter persegi* ) terdiri 4 (empat) Akta Jual Beli sebagai berikut :

a. Bahwa, berdasarkan fakta hukum tanah milik Para Penggugat, selaku ahli waris tersebut, diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1863/ AS/TRJ/2005 Persil Nomor Blok 005 Kohir Nomor SPPT:005-0089 seluas  $9.750 \text{ M}^2$  ( *Sembilan ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi* ) diperoleh dari Haji Sahril Bin Yahya . Haji Sahril Bin Yahya memperoleh Tanah tersebut diatas dengan cara membeli dari Sarimah Cs Sarip pada Tahun 1987 sesuai dengan **Akta Jual Beli Nomor 08/CT/II/1987 tertanggal 15 Januari 1987** dengan Persil Nomor 14 Kohir Nomor 1616 tertulis seluas  $\pm 9310 \text{ M}^2$  ( *Sembilan ribu tiga ratus sepuluh meter persegi* ) dengan batas – batas sebagai berikut :

Utara : Saluran air  
Timur : tanah Saripah  
Selatan : tanah titisarah  
Barat : tanah Risah

b. Bahwa, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1862/ AS/TRJ/2005 Persil Nomor Blok 005 Kohir Nomor SPPT:005-0089 seluas  $9.750 \text{ M}^2$  ( *Sembilan ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi* ) diperoleh dari Hj. Juriah ( **istri alm Muhabar** ) , Hj. Juriah memperoleh tanah tersebut diatas dengan membeli dari Haji Sahril Bin Haji Yahya sesuai akta jual beli Nomor 1862/ AS/TRJ/2005. Haji Sahril Bin Yahya memperoleh Tanah tersebut diatas dengan membeli dari Risah Cs Sarip pada Tahun 1987 sesuai **Akta Jual Beli Nomor 09/CT/II/1987 tertanggal 15 Januari 1987** dengan Persil Nomor 14 kohir nomor 1617 tertulis seluas  $\pm 9310 \text{ M}^2$  ( *sembilan ribu tiga ratus sepuluh meter persegi* ) dengan batas – batas :

Utara : Saluran air  
Timur : tanah Sarimah  
Selatan : tanah titisarah  
Barat : tanah H. Sarbinih

c. Bahwa, berdasarkan akta jual beli nomor 1861/AS/TRJ/2005 Persil Nomor Blok 005 Kohir Nomor SPPT:005-0088 seluas  $8.500 \text{ M}^2$  ( *delapan ribu lima ratus meter persegi* ) diperoleh dari Ahmad Zarkasih . Ahmad Zarkasih memperoleh tanah tersebut diatas dari H. Heroh,



H.Heroh memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari Saripah Cs sarip sesuai **akta jual beli No 10/CT/I/1987 tertanggal 15 Januari 1987** dengan Persil Nomor 14 Kohir Nomor 1618 tertulis seluas  $\pm 8.500 \text{ M}^2$  ( *delapan ribu lima ratus meter persegi* ) dengan batas – batas :

Utara : saluran air  
Timur : tanah H. Arsad  
Selatan : tanah titisarah  
Barat : tanah Sarimah

d. Bahwa, berdasarkan akta jual beli nomor 459/2006 Blok 005 Kohir Nomor SPPT:005-0076 seluas 9.893 ( *Sembilan ratus delapan puluh Sembilan tiga meter persegi* ) diperoleh dari Haji Saipuddin . Haji Saipuddin memperoleh tanah tersebut dari Jual beli dengan Haji Rohili sesuai akta jual beli Nomor 459/2006 Blok 005 Kohir Nomor SPPT:005-0076. Haji Rohili memperoleh tanah tersebut diatas dari Jual Beli Haji Syarif sesuai **akta jual beli Nomor 656/CT/1996 tertanggal 22 Juli 1996** dengan Tertulis seluas  $\pm 9.964 \text{ M}^2$  ( *Sembilan ribu Sembilan ratus enam puluh empat meter persegi* ) dengan batas – batas:

Utara : tanah Amariah dan Haji Tolih  
Timur : tanah Wagiman Pewong  
Selatan : dengan saluran air tersier  
Barat : tanah Kiyai Haji Ahmad Jayadih

### III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM

#### A. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, sejak tahun 2005 setelah transaksi Jual-Beli dan terbitnya ke-empat Akta Jual-Beli atas lahan sawah milik Alm. H. MUHABAR menerima hasil penjualan Padi atas pengolahan lahan sawah hingga meninggal dunia H. MUHABAR pada tahun 2013 diteruskan/dilanjutkan pengolahan lahan sawah oleh Penggugat I, II, III, IV, V & VI selaku ahli waris hingga pada tahun 2014 adapun pekerjaanya bernama: Mardani dan Marjaya melakukan pekerjaan pengolahan atas lahan sawah milik Penggugat I, II, III, IV, V & VI terletak di Jalan / kampung Tambun Putut Desa Pahlawan Setia Kecamatan Taruma Jaya Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat, pengolahan lahan sawah sejak beralihnya kepemilikan kepada almarhum H. Muhabar orangtua Penggugat I, II, III, IV, V & VI ;



2. Bahwa, pada tahun 2014 kedua (2) pekerja Penggugat I, II, III, IV, V & VI mengetahui/menyaksikan langsung dilokasi tanah milik Para Ahli Waris ramai kerumunan orang dan para preman-preman melakukan pengukuran diatas lahan milik Penggugat I, II, III, IV, V & VI dan melaporkan kejadian tersebut kepada Penggugat II;
3. Bahwa, PENGGUGAT II segera datang dan memeriksa harta waris yang ditinggalkan oleh Alm. H. Muhabar yaitu: tanah yang terletak di Jalan / kampung Tambun Putut Desa Pahlawan Setia Kecamatan Taruma Jaya Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat, namun alangkah kagetnya PENGGUGAT II ketika mengetahui diatas tanah tersebut diukur-ukur oleh orang lain dengan mengerahkan banyak Preman-preman yang sekarang ini telah berdiri bangunan-bangunan permanen berupa perumahan BUMI SAKINAH 2 ;
4. Bahwa PENGGUGAT II kemudian memberitahukan hal tersebut kepada Penggugat I, III, IV, V & VI sebagai ahli waris yang lain tentang adanya bangunan yang berdiri diatas tanah harta waris milik Penggugat I, II, III, IV, V & VI dan setelah Para Ahli waris berkumpul diperoleh fakta bahwa tanah tersebut tidak pernah dialihkan dan/atau diperjualbelikan kepada pihak lain;
5. Bahwa, oleh karena hal tersebut Penggugat I. II, III, IV, V & VI sepakat untuk mendirikan PLANG Besi diatas tanah milik Para Penggugat dengan tujuan agar TERGUGAT I mengetahui bahwa tanah yang telah dibangun Perumahan BUMI SAKINAH 2 adalah Tanah milik Penggugat I, II, III, IV, V, VI;
6. Bahwa, maksud Penggugat I, II, III, IV, V, VI mendirikan PLANG Besi adalah sebagai itikad baik Penggugat I, II, III, IV, V, VI kepada pihak TERGUGAT, namun ternyata ditanggapi dengan itikad tidak baik oleh TERGUGAT I dengan cara merusak dan menghancurkan PLANG Besi tersebut;
7. Bahwa Penggugat II menempuh upaya hukum dengan membuat Laporan Polisi tanda bukti lapor Nomor : LP/022/K/I/2014/SPK/Resta Bekasi, tanggal 6 Januari 2014 dengan kronologi Laporan sebagai berikut ;  
"awal mula kejadian korban diberitahu oleh saksi bahwa tanah sawah miliknya ada yang memasang patok lalu ketika korban mengecek ternyata benar sudah di patok lalu tidak lama kemudian korban diberitahu kembali oleh saksi bahwa tanah sawah nya tersebut dirusak oleh para PELAKU





yang mengaku disuruh oleh orang yang mengaku memiliki sertifikat tanah tersebut”.

8. Bahwa alas hak atas tanah yang diwariskan oleh Alm. H. Muhabar kepada Penggugat I, II, III, IV, V & VI adalah Akta jual beli sebagaimana yang telah Penggugat I, II, III, IV, V & VI uraikan dalam poin angka 2 dalam uraian fakta hukum dalam gugatan ini, maka Penggugat I kemudian melakukan pengecekan terhadap :

- a. Akta Jual Beli Nomor 1863/AS/TRJ/2006 tanggal 31 Agustus 2005
- b. Akta Jual Beli Nomor 1862/AS/TRJ/2006 tanggal 31 Agustus 2005
- c. Akta Jual Beli Nomor 1861/AS/TRJ/2006 tanggal 31 Agustus 2005
- d. Akta Jual Beli Nomor 459/2006, tanggal 25 September 2006

Dan terhadap Akta Jual Beli sebagaimana disebut diatas dinyatakan telah **TERDAFTAR** oleh TURUT TERGUGAT V;

9. Bahwa dalam Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PP 37/1998”) sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PP 24/2016”) disebutkan bahwa Camat dapat ditunjuk menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) oleh Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan (Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional – “Menteri”) apabila dalam wilayah tersebut belum cukup terdapat PPAT untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT;

10. Oleh karena itu, kewenangan Camat sebagai PPAT Sementara yang melaksanakan tugas PPAT sama seperti kewenangan PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 2 PP 37/1998, yaitu: PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud diatas adalah sebagai berikut:



- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

11. Bahwa berdasarkan uraian diatas dan dihubungkan dengan fakta yang ada, maka sudah jelas bahwa alas hak tanah Penggugat I, II, III, IV, V & VI berupa Akta Jual Beli sebagaimana telah Penggugat I, II, III, IV, V & VI uraikan dalam bagian fakta hukum dalam gugatan ini, maka sudah jelas dan nyata Akta Jual beli tersebut telah terdaftar di hadapan PPAT dalam hal ini TURUT TERGUGAT V;

12. Bahwa, Penggugat II berusaha mencari dan menggali informasi data-data diatas tanah milik Penggugat I, II, III, IV, V, VI ternyata terdapat Sertifikat Nomor : 40 GS No. 17 / 1972 Nomor SPPT : 0174.0 Blok 005 Luas 62.500 M<sup>2</sup> atas nama (NJ HALIMAH) terletak di Pahlawan Setia kec. Babelan Kab. Bekasi dengan batas-batas sebagai berikut :

Uraian batas : Sebelah Utara :Sawah Maibah, Sunin dan sawah H.Mohamad.

Sebelah Timur : Sawah H. Muhamad dan Sunin.

Sebelah Selatan: Sawah Titisara desa Tjatilabang.

Sebelah Barat : Sawah Sarbini.

Bahwa, penerbitan Sertifikat Nomor : 40 GS No. 17 / 1972 Nomor SPPT : 0174.0 Blok 005 Luas 62.500 M<sup>2</sup> atas nama (NJ HALIMAH) cacat hukum dengan prosedur tidak sesuai dan terdapat manipulasi nama pemilik NJ HALIMAH yang tidak terdaftar di kantor Turut Tergugat II

Bahwa, data-data pengajuan hingga terbitnya Sertifikat Nomor : 40 GS No. 17 / 1972 Nomor SPPT : 0174.0 Blok 005 Luas 62.500 M<sup>2</sup> atas nama NJ HALIMAH dibuat tanggal bulan dan tahun mundur jika di hubungkan dengan fakta atas nama Sertifikat NJ HALIMAH TIDAK NYATA ADA sehingga CACAT HUKUM, jelas terdapat manipulasi produk yang di keluarkan oleh TURUT TERGUGAT II

Bahwa dalam hal penerbitan Sertifikat hak atas tanah sebagaimana tertuang dalam pasal 31 PP No 24 Tahun 1997 yang berbunyi “



(1) Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fiik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).

(2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat(1) huruf c, d dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

(3) Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

(4) mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susu kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.

(5) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.

(6) Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertifikat ditetapkan oleh Menteri "Bahwa pasal 23 PP No 24 Tahun 1997 dijelaskan Pembuktian Hak dan Pembukuannya yang berbunyi " untuk keperluan pendaftaran hak : a. hak atas tanah baru dibuktikan dengan 1). Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila tanah tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan; 2). Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah tersebut; b. hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang; c. tanah wakaf



dibuktikan dengan akta ikrar wakaf; d. hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan; e. pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

**13.** Bahwa TERGUGAT I sebagai developer yang membangun perumahan BUMI SAKINAH 2 memperoleh objek perkara tersebut dari TERGUGAT III, sebagaimana tertuang dalam surat pernyataan yang dibuat oleh TERGUGAT III pada tanggal 16 Oktober 2013 ;

**14.** Bahwa setelah TURUT TERGUGAT II menerbitkan Sertifikat Nomor : 40 GS No. 17 / 1972 Nomor SPPT : 0174.0 Blok 005 Luas 62.500 M<sup>2</sup> atas nama NJ HALIMAH keadaan tersebut sekan-akan terjadilah sebuah lelang atas tanah milik Penggugat I, II, III, IV, V, VI sesuai fakta melalui Surat Keterangan yang di keluarkan oleh TURUT TERGUGAT I dengan Nomor Surat : S.Ket-165/WKN.08/PL.II.07/2013 dimana TERGUGAT III selaku pembeli dan TERGUGAT II bertindak selaku penjual dengan permohonan lelang nomor 209/MA/XI/2013 yang memohonkan untuk pendaftaran peralihan hak nya kepada TERGUGAT III selaku pembeli.

**15.** Bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : RL050/PL.II.07/2013 tertanggal 10 Desember 2013 TERGUGAT IV memperoleh tanah tersebut dari TERGUGAT II selaku pihak penjual atas objek lelang yang terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik No.40/Pahlawan Setia atas nama NJ HALIMAH yang terletak di Kampung Tambun Sungai Angke Desa Pahlawan Setia Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi dengan batas – batas sebagai berikut :

Utara	: Tanah milik Maisah, Sunin dan H.Muhamad
Timur	: Tanah milik Sunin dan H.Muhamad
Selatan	: Tanah milik Titisara Desa / Bengkok
Barat	: Tanah milik H. Sarbinih.

**16.** Bahwa berdasarkan rangkaian kerjasama data-data fiktif dilanjutkan kembali Kutipan Risalah Risalah Lelang Nomor : RL050/PL.II.07/2013 tertanggal 10 Desember 2013 dan Surat Keterangan yang dibuat TERGUGAT III tertanggal 16 Oktober 2013 diperoleh fakta bahwa tanah tersebut terdapat di blok 005, blok yang sama dengan letak tanah Penggugat I, II, III, IV, V & VI, bahwa NJ HALIMAH telah mengklaim tanah milik Para Penggugat I, II, III, IV, V & VI, dengan cara mendaftarkannya secara diam-diam ke instansi yang berwenang dalam hal



ini TURUT TERGUGAT V, TURUT TERGUGAT VI dan kemudian meningkatkan hak atas tanah tersebut beserta turunanya dari Sertifikat Hak Milik No.40/Pahlawan Setia yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT II;

17. Bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Nomor B/148/III/2015/Resta.Bekasi yang ditujukan kepada Penggugat II tertanggal 02 Maret 2015 menyatakan pengecekan terhadap identitas atas nama NJ HALIMAH sebagaimana orang yang telah memberikan kuasa untuk melelang Sertifikat Hak Milik No 40/Pahlawan setia atas nama Nj. Halimah seluas 62.500 M2. adapun identitas tersebut berupa fotocopi KTP dengan NIK 09.5301.520742.0026 atas nama NJ HALIMAH yang beralamat di Gang Katik no 24 rt/rt 002/001 Kel. Bukit Duri Kec. Tebet Jakarta Selatan dilakukan pengecekan ke Kantor Kelurahan Bukit Duri dengan hasil bahwa di database computer dibagian kependudukan dan catatan sipil kelurahan bukti duri NIK 09.5301.520742.0026 **tercantum atas nama MAEMUNAH bukan atas nama NJ HALIMAH.**

18. Bahwa sesuai Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Nomor B/148/III/2015/Resta.Bekasi patut diduga bahwa NJ HALIMAH adalah orang yang tidak diketahui dan tidak terdaftar identitas nya sebagai Warga Negara Kesatuan Republik Indonesia, hal ini dapat dibuktikan dengan hasil penyidikan kepolisian dan telah dilakukan pengecekan oleh kepolisian terhadap identitas atas nama NJ HALIMAH, dan berdasarkan keterangan yang diperoleh kepolisian dari TURUT TERGUGAT II menyatakan bahwa NJ HALIMAH tidak terdaftar di alamat seperti yang tercantum dalam alamat dalam Sertifikat Hak Milik No. 40/ Pahlawan Setia atas nama NJ HALIMAH ;

19. Bahwa, Alm. Nisan Tergugat III telah menyuruh para Tersangka melakukan pengerusakan berdasarkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Nomor : B/821/X/2014/Resta Bks telah menentukan Tersangka melakukan Pengerusakan terhadap barang yang dilakukan secara bersama-sama sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 170 KUHP yaitu 1. Sdr. Muchamad Ma'mun als. Imun Bin Hj. Bleke 2. Ahmad yani Als. Iyan Bin Cheng Wih 3. Mardani Als Mardan Bin Alm Nopin 4. Rojali Als Jali Bin Samin

20. Bahwa, kepemilikan Akta jual Beli Penggugat I, II, III, IV, V & VI, sah dan terdaftar di Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi sesuai





dengan Bukti Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Nomor : B/301/IV/2014/Resta Bks tanggal 2 April 2014 sebagai berikut :

- a. Akta Jual Beli No : 1863 / AS / TRJ / 2005, tanggal 31 Agustus 2005 atas tanah seluas 9.750 M<sup>2</sup> yang dibuat dihadapan PPAT Drs. H. ARUMAN SURYADI selaku Camat Tarumajaya.
- b. Akta Jual Beli No : 1862 / AS / TRJ / 2005, tanggal 31 Agustus 2005 atas tanah seluas 9.750 M<sup>2</sup> yang dibuat di hadapan PPAT Drs. H. ARUMAN SURYADI selaku Camat Tarumajaya.
- c. Akta Jual Beli No : 1861 / AS / TRJ / 2005, tanggal 31 Agustus 2005 atas tanah seluas 8.500 M<sup>2</sup> yang dibuat dihadapan PPAT Drs. H. ARUMAN SURYADI selaku Camat Tarumajaya.
- d. Akta Jual Beli No : 459 / 2006, tanggal 25 September 2006 atas tanah seluas 9.893 M<sup>2</sup> yang dibuat di Kantor Kecamatan Tarumajaya.

**21.** Bahwa Turut Tergugat VI Kec. Tarumajaya membuat Surat Nomor : 590/51/III/PS/2014 Perihal : Keberatan atas masuknya Tanah TKD (Tanah Kas Desa) Pahlawan Setia pada tanggal 19 Maret 2014 yang ditujukan kepada : Kepala Kantor BPN Kabupaten Bekasi adapun maksud dan tujuan Surat Keberatan telah masuk dan diambilnya sesuai pengukuran SHM No. 40 GS No : 17/1972 Persil 19 atas nama NJ HALIMAH seluas  $\pm$  13.000M<sup>2</sup> dan bermohon agar mengecek meninjau kembali pengukuran tersebut karena telah merugikan/menghilangkan aset Pemerintah Daerah Kabupaten Bekasi, dengan keadaan surat Turut Tergugat VI terdapat kekeliruan yang nyata ada suatu rangkaian nyata permainan elit mafia pertanahan, sertifikat No. 40 atas nama Turut Tergugat II bukan hanya mengalihkan tanah milik Penggugat I, II, III, IV, V & VI ternyata tanah milik aset Pemerintah juga diambil dan di gunakan untuk kepentingan Tergugat I, II, III.

**22.** Bahwa, Turut Tergugat VI membuat surat No. 590/53/III/PS/2014 Perihal : Bantahan tanggal 19 Maret 2014 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pajak Bumi dan Bangunan PBB Kabupaten Bekasi agar dilakukan penelitian terhadap SPPT Nop 007.14 Blok 005 atas nama NJ HALIMAH di sebabkan Kepala Desa Pahlawan Setia tidak pernah membuat surat pengantar dan SPPT sebelumnya juga tidak pernah terbit dan tidak pernah ada dan di DHKP (Daftar Himpunan Ketetapan Pajak) Desa tidak tercatat



Bahwa, SPPT yang terbit atas nama NJ HALIMAH tidak tercatat dan tidak pernah dibuatkan surat pengantar dari Kepala Desa Pahlawan Setia hal ini semakin menunjukan Tergugat I, II, III, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum proses penerbitan Sertifikat No. 40 atas nama Nj Halimah tidak atau dengan prosedur yang berlaku banyak tindakan melawan hukum sehingga hal ini juga melibatkan Turut Tergugat VIII dalam menerbitkan SPPT

**23.** Bahwa, surat Turut Tergugat VI No. 590/52/III/ PS/2014 tanggal 19 Maret 2014 yang ditujukan kepada Turut Tergugat III SHM No. 40 GS No 17/1972 Nomor SPPT 0174 Blok 005 Luas : 62.500M<sup>2</sup> atas nama NJ HALIMAH dinyatakan di cabut di sebabkan tanpa dasar-dasar kepemilikan riwayat tanah yang benar, adapun alasan Turut Tergugat VI adalah sebagai berikut:

1. Tidak adanya buku leter C di Desa Pahlawan Setia Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi
2. Tidak lengkapnya data pendukung dan saksi-saksi dilapangan
3. Tidak pernah menguasai fisik tanah tersebut dari tahun 1972 sampai dengan saat dikeluarkannya surat pembatalan ini
4. Wajib pajak nama tersebut tidak tercatat di dalam buku DHKP Desa Pahlawan Setia dari tahun 1972 sampai dengan saat ini
5. Berdasarkan fisik yang saat ini diakui oleh sertipikat SHM No. 40 persil 19 atas nama Nj Halimah menurut pandangan kami bukan di lokasi tersebut obyeknya
6. Masuknya tanah TKD / bengkok Pahlawan Setia kedalam hasil ukur yang dilakukan dilokasi tersebut, sehingga menimbulkan kerugian bagi pemerintah Desa dan Kabupaten Karena lahan / fisiknya terambil oleh SHM No : 40 65, No : 17/1972 atas nama Nj Halimah
7. Tidak adanya penggarap dilapangan / fisik dari tahun 1972 sampai dengan saat ini

**24.** Bahwa akibat dari perbuatan TERGUGAT II yang menjual aset tanah milik Para Penggugat kepada TERGUGAT III mengakibatkan Para Penggugat mengalami kerugian yang sangat besar berupa kerugian materiil dan immaterial yang saat ini telah berdiri bangunan permanen berupa perumahan BUMI SAKINAH 2 yang dibangun oleh TERGUGAT I;

**25.** Bahwa pembangunan perumahan BUMI SAKINAH 2 oleh TERGUGAT I dilakukan setelah mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan



(IMB) yang dilekuarkan oleh TURUT TERGUGAT IV, dan setelah selesainya proses pembangunan oleh TERGUGAT I kemudian berdasarkan informasi yang PARA PENGGUGAT peroleh dari beberapa sumber bahwa TERGUGAT I menjalin kerjasama Pembiayaan Perumahan berupa Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan TURUT TERGUGAT VII;

**26.** Bahwa karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT, maka PARA TERGUGAT harus membayar ganti kerugian kepada PARA PENGGUGAT, sesuai ketentuan Pasal 1365 *Juncto* Pasal 1366 *Juncto* Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) sebagai berikut :

*“Tiap Perbuatan yang melanggar hukum dan **membawa kerugian kepada orang lain**, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya **untuk mengganti kerugian tersebut.**” (vide Pasal 1365 KUHPperdata).*

*“Setiap orang bertanggung jawab tidak hanya untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya” (vide Pasal 1366 KUHPperdata)*

*“ **Seseorang tidak hanya bertanggung jawab**, atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, **melainkan juga atas** kerugian yang **disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya** atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.*

***Majikan dan orang yang mengangkat orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka, bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh pelayan atau bawahan mereka** dalam melakukan pekerjaan yang ditugaskan kepada orang-orang itu” (vide Pasal 1367 KUHPperdata).*

**27.** Bahwa menurut ahli hukum perdata Munir Fuady dalam bukunya “Perbuatan Melawan Hukum-Pendekatan Kontemporer”, agar suatu perbuatan dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, maka perbuatan tersebut harus memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana terkandung dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata. Adapun unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang kami kutip dari Ahli hukum tersebut adalah sebagai berikut :



“sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPPerdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
4. Adanya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

**28.** Bahwa berdasarkan apa yang telah Para Penggugat uraikan diatas dan dihubungkan dengan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam pasal-pasal KUHPPerdata tersebut diatas, maka telah ditemukan adanya suatu perbuatan dan kausalitas antara perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat dengan kerugian yang dialami oleh Para Penggugat

#### **IV. KERUGIAN PARA PENGGUGAT YANG TIMBUL AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT**

**29.** Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT sebagaimana yang telah Para Penggugat uraikan diatas telah menimbulkan **Kerugian** bagi Para Penggugat yang dapat diperhitungkan secara materil maupun immateriil yang dapat Para Penggugat uraikan sebagai berikut :

##### **a. KERUGIAN MATERIL**

Kerugian materil yang diderita oleh Para Penggugat akibat tanah tersebut diatas digunakan oleh pihak tergugat yang telah dikuasai oleh Para Tergugat terhitung dari awal Januari tahun 2014 sampai pada saat gugatan ini diajukan adalah sebesar Rp.37.500.000.000 (*tiga puluh tujuh miliar lima ratus juta rupiah*) Yang diperoleh dari hasil perhitungan dengan rincian sebagai berikut ;

- Uang sewa lahan dari tahun 2014-2015 sebesar 5.000.000.000
- Uang sewa lahan dari tahun 2015-2016 sebesar 5.500.000.000
- Uang sewa lahan dari tahun 2016-2017 sebesar 6.000.000.000
- Uang sewa lahan dari tahun 2017-2018 sebesar 6.500.000.000
- Uang sewa lahan dari tahun 2018-2019 sebesar 7.000.000.000
- Uang sewa lahan dari tahun 2019-2020 sebesar 7.500.000.000

sebagaimana yang telah diuraikan diatas dikali dengan luas tanah yaitu 37.893 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan / kampung Tambun Putut Desa /



Kelurahan Pahlawan Setia Kecamatan Taruma Jaya Kabupaten Bekasi  
Provinsi Jawa Barat

**b. KERUGIAN IMMATERIIL**

Penggugat merasa adanya kesewenangan tergugat untuk menguasai sebidang tanah tersebut diatas dapat dikategorikan telah melanggar aturan dan Undang-Undang sehingga mencoreng nama baik dan citra keluarga besar **H. MUHABAR** dan keturunannya dan menyebabkan hilang nya konsentrasi Penggugat dalam menjalankan aktivitas dan pekerjaannya sehari-hari yang kesemuanya itu tidak dapat dinilai dengan uang dan untuk itu wajar dan layak Para Tergugat dihukum dengan membayar dengan kerugian sebesar Rp. 200.000.000.000 (*dua ratus miliar rupiah*).

**30.** Bahwa oleh karena kerugian sebagaimana dimaksud di atas timbul sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT, maka adalah patut dan berdasarkan hukum apabila Tergugat dihukum untuk mengganti kerugian yang telah dialami oleh PARA PENGGUGAT;

**31.** Bahwa untuk menjamin agar gugatan PARA PENGGUGAT tidak sia-sia (*illusioner*) belaka maka PARA PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi agar berkenan meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta benda milik PARA TERGUGAT baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak karena PARA PENGGUGAT khawatir dan mempunyai sangkaan yang beralasan PARA TERGUGAT akan mengalihkan harta kekayaannya yang terletak di Jalan / kampung Tambun Putut Desa / Kelurahan Pahlawan Setia Kecamatan Taruma Jaya Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat seluas 37.893 M<sup>2</sup> (*tiga puluh tujuh ribu delapan ratus Sembilan puluh tiga meter persegi*) ;

**32.** Bahwa agar PARA TERGUGAT tunduk dan mematuhi isi Putusan Hakim dalam perkara *a quo*, maka patut dan beralasan kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta Rupiah*) tiap harinya, jika lalai menjalankan isi putusan ini;

**33.** Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan PARA PENGGUGAT berdasarkan bukti-bukti yang cukup kuat dan beralasan hukum, maka





PARA PENGGUGAT mohon kiranya putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya.

**B . DALAM PROVISI**

34. Bahwa untuk menghindari kerugian dan memperkeruh permasalahan yang timbul di kemudian hari oleh karena tindakan pembangunan diatas lahan milik Para Penggugat yang dilakukan PARA TERGUGAT karena PARA PENGGUGAT khawatir dan mempunyai sangkaan yang beralasan PARA TERGUGAT akan mengalihkan harta kekayaannya yang terletak di Jalan / kampung Tambun Putut Desa / Kelurahan Pahlawan Setia Kecamatan Taruma Jaya Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat seluas 37.893 M<sup>2</sup> (*tiga puluh tujuh ribu delapan ratus Sembilan puluh tiga meter persegi*) ;

35. Bahwa, diatas tanah lahan milik Para Penggugat telah berdiri beberapa bangunan dan di pasarkan oleh Tergugat I melalui iklan dan berdirinya Kantor Pemasaran yang mengakibatkan telah ada beberapa penghuni yang tinggal diatas tanah milik Para Penggugat

36. Bahwa, sampai dengan gugatan ini masuk ada kegiatan pembangunan yang dilakukan Tergugat I mendirikan bangunan diatas tanah milik Para Penggugat dan mengajukan kredit rumah menengah dengan DP 0% dan angsuran 2,6 juta perbulan tentunya akan merugikan para Konsumen nantinya sehingga cukup berdasar Para Penggugat melarang pemasaran dan pembangunan diatas tanah milik Para Penggugat

37. Bahwa, oleh karena terdaftar di Kecamatan Tarumajaya kepemilikan Penggugat I , Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI, cukup berdasar untuk mengajukan Provisi dengan bukti akta jual beli sebagai berikut ;

A. Akta Jual Beli No 1863/AS/TRJ/2005 Persil Nomor Blok 005 Kohir Nomor SPPT:005-0089 atas nama H. Muhabar

B. Akta Jual Beli No 1862/AS/TRJ/2005 Persil Nomor Blok 005 Kohir Nomor SPPT:005-0089 atas nama Hj. Juriah

C. Akta Jual Beli No 1861/AS/TRJ/2005 Persil Nomor Blok 005 Kohir Nomor SPPT:005-0089 atas nama Ahmad zarkasih

D. Akta Jual Beli No 459/2006 Blok 005 Kohir Nomor SPPT:005-0076 atas nama : SAIFUDDIN



Bahwa **Pendapat Dr. Lilik Mulyadi** dalam tulisannya **“Putusan Provisionil dan Penetapan Sementara”**, menjelaskan bahwa:

- a). Putusan Provisi dan Penetapan Sementara bersifat sangat segera dan mendesak
- b). Terdapat nuansa yuridis yang bersifat identik antara Putusan Provisi dengan Penetapan Sementara.
- c). Apabila Putusan Provisi dituangkan dalam bentuk Putusan Sela, maka hakekatnya identik dengan Penetapan Sementara.

**Sedangkan Putusan Provisi atau provisionil menurut Prof. Sudikno Mertokusumo** adalah putusan yang menjawab tuntutan provisionil, yaitu permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak, sebelum putusan akhir dijatuhkan.

Dasar hukum pengaturan Putusan Provisi tidak diatur secara tegas, melainkan secara implisit dalam **Pasal 180 ayat (1) Het Herziene Indlandsch Reglement** (“HIR”) dan **Pasal 191 ayat (1) Rechtsreglement voor de Buitengewesten** (“RBg”).

#### V. TUNTUTAN

Berdasarkan seluruh uraian diatas , maka PARA PENGGUGAT dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang kami muliakan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan :

#### A. DALAM PROVISI

1. Melarang atau Menangguhkan segala bentuk pelaksanaan kegiatan Pembangunan dan Pemasaran Perumahan yang dilakukan oleh Tergugat I di atas tanah milik Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI sesuai dengan akta kepemilikan berdasarkan ;  
A. Akta Jual Beli No 1863/AS/TRJ/2005 Persil Nomor Blok 005 Kahir Nomor SPPT:005-0089 atas nama H. Muhabar  
B. Akta Jual Beli No 1862/AS/TRJ/2005 Persil Nomor Blok 005 Kahir Nomor SPPT:005-0089 atas nama Hj. Juriah  
C. Akta Jual Beli No 1861/AS/TRJ/2005 Persil Nomor Blok 005 Kahir Nomor SPPT:005-0089 atas nama Ahmad zarkasih  
D. Akta Jual Beli No 459/2006 Blok 005 Kahir Nomor SPPT:005-0076 atas nama : SAIFUDDIN

sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap ( *inkracht* )



**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya
2. Menyatakan Para Pengugat adalah Pengugat yang beritikad baik mengajukan Gugatan semata – mata guna mempertahankan hak Para Pengugat dan mencari keadilan
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I, tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum (**Onrechtmatige daad**) sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdota .
4. Menyatakan perbuatan turut Tergugat VII, turut tergugat VIII, telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum (**Onrechtmatige daad**) sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdota .
5. Menyatakan Pengugat I, Pengugat II, Pengugat III, Pengugat IV dan Pengugat VI adalah Ahli Waris ( putra – putri kandung ) dari almarhum H. Muhabar dan almarhumah Hj. Juriah berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 06 Mei 2019 yang tercatat dalam Register Kecamatan Tarumajaya Nomor 474.5/71/V/PEM tertanggal 13 Mei 2019 adalah Sah menurut Hukum.
6. Menyatakan Pengugat VI adalah ahli Waris dari almarhum H.SAIFUDDIN berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 22 Februari 2019 yang tercatat dalam register Kecamatan TarumaJaya No. 474/250/Pem/2019 tanggal 22 Februari 2019
7. Menyatakan Akta Jual Beli No 1863/AS/TRJ/2005 Persil Nomor Blok 005 Kohir Nomor SPPT:005-0089 atas nama H. Muhabar seluas 9.750 M<sup>2</sup> ( *Sembilan ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi* ) dengan batas-batas Utara : dengan saluran air, Timur : dengan tanah Sarifah, Selatan : dengan Titisara, Barat : dengan Tanah H. Sahril Bin H. Yahya, Sah dan mengikat
8. Menyatakan Akta Jual Beli No 1862/AS/TRJ/2005 Persil Nomor Blok 005 Kohir Nomor SPPT:005-0089 atas nama Hj. Juriah seluas 9.750 M<sup>2</sup> ( *Sembilan ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi* ) dengan batas-batas ; Utara : dengan saluran air, Timur : dengan Tanah H. Sahril Bin H. Yahya, Selatan : dengan Tanah Titisara, Barat : dengan Tanah H. Sarbinih, Sah dan mengikat.
9. Menyatakan Akta Jual Beli No 1861/AS/TRJ/2005 Persil Nomor Blok 005 Kohir Nomor SPPT:005-0089 atas nama Ahmad zarkasih

Halaman 21 dari 87 halaman putusan Nomor 664/PDT/2021/PT BDG



seluas 8.300 M<sup>2</sup> ( *delapan ribu tiga ratus meter persegi* ) dengan batas-batas : Utara : dengan saluran air, Timur : dengan Tanah H. Arsad, Selatan : dengan Tanah Titisara, Barat : dengan Tanah Sarimah, Sah dan mengikat

**10.** Menyatakan Akta Jual Beli No 459/2006 Blok 005 Kohir Nomor SPPT:005-0076 atas nama : SAIFUDDIN seluas 9.893 M<sup>2</sup> ( *Sembilan ratus delapan puluh Sembilan tiga meter persegi* ) dengan batas – batas; Utara : Tanah Ir. Timur Setiarko, Timur : Tanah Tasmin, Selatan : Tanah / Jalan, Barat : Tanah KH. Ahmad Jayadih, Sah dan mengikat

**11.** Menyatakan Para Pengugat adalah pemilik sebidang tanah berdasarkan bukti kepemilikan:

- Akta Jual Beli No 1863/AS/TRJ/2005 Persil Nomor Blok 005 Kohir Nomor SPPT:005-0089 sah dan mengikat
- Akta Jual Beli No 1862/AS/TRJ/2005 Persil Nomor Blok 005 Kohir Nomor SPPT:005-0089 sah dan mengikat
- Akta Jual Beli No 1861/AS/TRJ/2005 Persil Nomor Blok 005 Kohir Nomor SPPT:005-0088 sah dan mengikat
- Akta Jual Beli No 459/2006 Blok 005 Kohir Nomor SPPT:005-0076 sah dan mengikat

**12.** Menyatakan Turut Tergugat VI untuk membuat Surat Pengantar di terbitkan Sertifikat Tanah atas Akta Jual Beli 1.Nomor 1863/AS/TRJ/2005 2. Nomor 1862/AS/TRJ/2005 3. 1861/AS/TRJ/2005 4. Nomor 459/2006 Blok 005 Kohir Nomor SPPT:005-0076

**13.** Menyatakan Turut Tergugat III untuk menerbitkan Sertifikat Tanah atas Akta Jual Beli 1.Nomor 1863/AS/TRJ/2005 2. Nomor 1862/AS/TRJ/2005 3. 1861/AS/TRJ/2005 4. Nomor 459/2006 Blok 005 Kohir Nomor SPPT:005-0076

**14.** Menyatakan Sertifikat Nomor : 40 GS No. 17 / 1972 Nomor SPPT : 0174.0 Blok 005 Luas 62.500 M<sup>2</sup> atas nama NJ HALIMAH terletak di Pahlawan Setia kec. Babelan Kab.

Bekasi sebelah utara : sawah maibah, sebelah timur : sawah h. muhamad dan sunin, sebelah selatan : sawah titisara desa tjatilabang, sebelah barat : sawah sarbini, tidak sah dan Cacat Hukum;

**15.** Menyatakan Turunan dan Pecahan Sertifikat Nomor : 40 GS No. 17 / 1972 Nomor SPPT : 0174.0 Blok 005 Luas 62.500 M<sup>2</sup> atas nama NJ HALIMAH terletak di Pahlawan Setia kec. Babelan Kab. Bekasi



sebelah utara : sawah maibah, sebelah timur : sawah h. muhamad dan sunin, sebelah selatan : sawah titisara desa tjatilabang, sebelah barat : sawah sarbini, Cacat Hukum;

**16.** Menyatakan Kartu Tanda Penduduk atas nama Nj Halimah Nomor : 09.5301.520742.0026 beralamat di Gang Katik No 24 Rt.002/Rw.001 Kelurahan Bukit Duri Kecamatan Tebet Jakarta Selatan Cacat Hukum

**17.** Menyatakan Kutipan Risalah Lelang Nomor : RL 050/PL II. 07 / 2013 dikeluarkan Kantor Pejabat Lelang Kelas II FX TRI SUMARYANTO, SH.MH wilayah Jabatan Bekasi, Kerawang Purwakarta dan Subang Cacat Hukum

**18.** Menyatakan Surat Keterangan Nomor : S.Ket – 165 / WKN.08 / PL.II. 07 / 2013 dikeluarkan oleh Pejabat Lelang Kelas II FX TRI SUMARYANTO, SH.MH wilayah Jabatan Bekasi, Kerawang Purwakarta dan Subang Cacat Hukum

**19.** Menyatakan Izin Bangunan yang berdiri di atas tanah Sertifikat Nomor 40 GS No. 17 / 1972 Nomor SPPT : 0174.0 Blok 005 Luas 62.500 M<sup>2</sup> atas nama NJ HALIMAH terletak di Pahlawan Setia kec. Babelan Kab. Bekasi sebelah utara : sawah maibah, sebelah timur : sawah h. muhamad dan sunin, sebelah selatan : sawah titisara desa tjatilabang, sebelah barat : sawah sarbini, Cacat Hukum

**20.** Menyatakan SPPT 0174.0 Blok 005 Luas 62.500M<sup>2</sup> atas nama Nj Halimah yang terletak di kampung Tambun, Sungai Angke, Desa Pahlawan Setia Kecamatan TarumaJaya Kabupaten Bekasi adalah Cacat Hukum

**21.** Menghukum PARA Tergugat mengganti seluruh kerugian materil dan inmateril Para Penggugat , dengan rincian sebagai berikut ;

Materill : **37.500.000.000,00** (*tiga puluh tujuh miliar lima ratus juta rupiah*)

Inmaterill : **200.000.000.000,00** (*dua ratus miliar rupiah*)

**22.** Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini .

**23.** Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah yang terletak di di Jalan / kampung Tambun Putut Desa / Kelurahan Pahlawan Setia Kecamatan Taruma Jaya Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat seluas 37.893 M<sup>2</sup> (*tiga puluh tujuh ribu delapan ratus Sembilan puluh tiga meter persegi*) ;





24. Bahwa, untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka Para Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Kota Bekasi c/q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menetapkan Uang Paksa ( *dwangsom* ) sebesar Rp. 1.000.000 ( *satu juta rupiah* ) per hari yang harus di bayar tergugat, apabila TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap

25. Bahwa, Para Penggugat juga memohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu ( *uitvoerbaar bij vooraad* ) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun verzet.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Para Penggugat mohon agar di berikan keputusan yang seadil – adilnya ( *Ex aquo et bono* ) .

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut **Kuasa Tergugat I** telah mengajukan Jawaban yang dibacakan dalam persidangan tanggal 23 Juli 2020 sebagai berikut :

#### DALAM KONPENSI

#### DALAM EKSEPSI

##### I. Gugatan Penggugat Kurang Pihak ( *plurium litis consortium* ) karena Para Penggugat tidak jelas menyertakan siapa Ahli Waris Alm. Nisan

1. Bahwa Para Penggugat di dalam surat gugatannya menggugat Ahli Waris Alm. Nisan sebagai Tergugat III terkait dengan penjualan tanah seluas  $\pm 62.500 \text{ m}^2$  yang terletak di Jalan/ Kampung Tambun Putut Desa Pahlawan Setia Kecamatan Taruma Jaya Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat yang sekarang sudah menjadi perumahan Bumi Sakinah 2 milik Tergugat I.

2. Bahwa Tergugat III yaitu Ahli Waris Alm. Nisan bukan hanya memiliki 1 orang ahli waris saja, seharusnya Para Penggugat lebih jelas dan lebih spesifik menunjuk siapa-siapa saja para Ahli Waris dari Alm. Nisan.

3. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2438 K/Sip/1980 tanggal 22 Maret 1982 yang menyatakan;  
“gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara”.



4. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1642/K/PDT/2005 yang menyatakan;

*"Penggugat tidak memasukan (menggugat) seluruh pihak terkait ke dalam perkara / surat gugatannya. Dengan demikian maka gugatan yang kurang pihak / plurium litis consortium harus dinyatakan untuk tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard/NO)."*

5. Bahwa menurut Ahli Hukum Yahya Harahap dalam buku nya yang berjudul Hukum Acara Perdata (*tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*) pada Hal. 881 menjelaskan apabila gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium* maka surat gugatan harus dinyatakan cacat formil dan putusan yang dijatuhkan harus gugatan dinyatakan untuk tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*).

6. Bahwa oleh karena Para Penggugat tidak menggugat siapa siapa saja yang menjadi Para Ahli Waris Alm. NISAN maka surat gugatan harus dinyatakan cacat formil dan kurang sempurna.

Dengan demikian kami mohon kepada Majelis Hakim yang menangani perkara a quo untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*).

**II. Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan (*Discualificatoire Exceptie*) karena Tergugat I tidak mempunyai hukum (*legal standing*) denga Para Penggugat.**

1. Bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Tergugat I mengenai gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang terdaftar pada Kepaniteraan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Bekasi No. 088/PDT.G/2020/PN.Bks tanggal 26 Februari 2020.

2. Bahwa Tergugat I dengan Para Penggugat dalam perkara a quo tidak mempunyai hubungan hukum (*legal standing*), karena suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum yang bersangkutan dan bukan oleh orang lain, sebagaimana yang dimaksud dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 294 K/ Sip/1971 tanggal 07 Juli 1971 yang berbunyi;

*"Gugatan harus diajukan oleh seseorang yang mempunyai hubungan hukum (antara Penggugat dan Tergugat). Dengan demikian sudah*



seharusnya Pengadilan menyatakan gugatan a quo ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima”

3. Bahwa kedudukan dan kapasitas Para Penggugat adalah sebagai Ahli Waris dari H. Muhabar yang tidak mempunyai hubungan hukum (*legal standing*) dengan Tergugat I, karena Tergugat I memperoleh tanah yang menjadi Objek Sengketa dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 103 tanggal 12 September 2014 yang dibuat oleh Henny Nur Hasanah, S.H., Notaris Kab. Bekasi antara Tn. Nisan sebagai **PENJUAL** dengan Tergugat I selaku **PEMBELI** bukan dari transaksi dengan Para Penggugat atau orang tua Para Penggugat.

Dengan demikian Para Penggugat dengan Tergugat I tidak ada hubungan hukum (*legal standing*), baik langsung maupun tidak langsung terhadap Objek yang disengketakan.

4. Bahwa Tergugat I nyata – nyata tidak mempunyai hubungan hukum (*legal standing*) dengan Para Penggugat. Oleh karena itu, Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai Para Penggugat (*discualificatoire exeptie*) di dalam mengajukan gugatan berupa perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang terdaftar dalam perkara No. 088/PDT.G/2020/PN.Bks di Pengadilan Negeri Bekasi.

### III. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa gugatan Para Penggugat kabur karena di dalam Petitum surat gugatan butir 7, Para Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Penggugat VI adalah Ahli Waris dari Alm. H. Saifuddin berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 22 Februari 2019 yang tercatat dalam register Kecamatan Tarumajaya No. 474/250/Pem/2019 tanggal 22 Februari 2019, sedangkan hal tersebut tidak pernah disebutkan atau diminta Para Penggugat di dalam posita surat gugatan.

2. Bahwa Para Penggugat hanya menyebutkan satu dalil mengenai status Penggugat VI yang adalah Ahli Waris dari H. Saifuddin di dalam posita surat gugatan pada butir 3. Namun hal tersebut tidak dapat dibuktikan dan Para Penggugat tidak menguraikan hal hal terkait dengan kesesuaian antara Penggugat VI yang adalah Ahli Waris dari H. Saifuddin di dalam Posita surat gugatan.

Halaman 26 dari 87 halaman putusan Nomor 664/PDT/2021/PT BDG



3. Bahwa gugatan Para Penggugat adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*), dan apabila Petitum surat gugatan tidak relevan dengan Posita atau tidak didukung dengan uraian di dalam Posita maka berdasarkan Pasal 8 Rv. (*Wetboek op de Burgerlijke Rechtsvordering*) dan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 582 K/Sip/1973 tanggal 11 November 1975, serta menurut ahli hukum Prof. Sudikno Mertokusumo yang menyatakan;

*"gugatan yang Posita dan Petitumnya tidak relevan satu sama lain dianggap gugatan kabur / bertentangan satu sama lain dan mengandung cacat formil harus dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard/NO)".*

4. Bahwa petitum para Penggugat yang tidak didukung posita yang termuat dalam gugatan a quo, Posita yang merupakan sebagai dasar gugatan yang dianggap lengkap haruslah memuat 2 (dua) unsur, yaitu;

- Dasar fakta (*feitelijke grond*), yang menjelaskan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung atas hubungan hukum yang terjadi antara penggugat dengan obyek perselisihan, atau penjelasan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan dasar hukum yang didalilkan Penggugat.
- Dasar hukum (*rechtelijke grond*), yang menjelaskan hubungan hukum antara penggugat dengan materi atau obyek yang perselisihan, dan antara Penggugat dengan Tergugat terkait dengan materi atau obyek perselisihan.

5. Bahwa di dalam gugatannya Para Penggugat telah salah memuat dasar fakta dan dasar hukum yang menjelaskan Penggugat VI adalah Ahli Waris dari H. Saifuddin sehingga Para Penggugat telah salah menjabarkan antara posita yang mendukung petitum pada butir 7 gugatan Para Penggugat.

6. Bahwa tanah milik Tergugat I seluas 62.500 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Pahlawan Setia Kecamatan Taruma Jaya Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dahulu berdasarkan Gambar Situasi No.17/1972 memiliki batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Sawah Mainah, Sunin dan sawah H.Mohamad
- Sebelah Barat : Sawah H.Mohamad dan Sunin



- Sebelah Timur : Sawah Titisara desa
- Sebelah Selatan : Sawah Sarbinih

7. Bahwa fakta hukum tanah yang dijadikan objek sengketa oleh Para Penggugat seluas  $\pm 37.893 \text{ m}^2$  memiliki batas- batas tanah yang berbeda dengan batas- batas tanah milik Tergugat I seluas  $62.500 \text{ m}^2$  Sehingga menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 81 K/ Sip/1971 tanggal 9 Juli 1973 disebutkan;

*“Bahwa karena tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”*

Berdasarkan hal – hal tersebut di atas, terbukti gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah gugatan yang tidak sempurna dan mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk ver klaard*).

#### DALAM POKOK PERKARA

#### DALAM KONPENSI

1. Bahwa Tergugat I menyangkal dalil – dalil yang dikemukakan Para Penggugat, kecuali apa yang diakui kebenarannya oleh Tergugat I secara tegas.
2. Bahwa mohon segala apa yang terurai dalam Eksepsi adalah bagian yang tidak terpisahkan di dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa yang dijadikan Objek Sengketa adalah tanah seluas  $\pm 37.893 \text{ m}^2$  dari keempat Akta Jual Beli yang terletak di jalan Kampung Tambun Putut, Desa Pahlawan Setia Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat (untuk selanjutnya disebut **“Objek Sengketa”**).
4. Bahwa tanah milik Tergugat I seluas  $62.500 \text{ m}^2$  berdasarkan Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 40/Pahlawan Setia yang diuraikan dalam Surat Ukur No.00898/Pahlawan Setia/2015 yang terletak di Desa Pahlawan Setia Kecamatan Taruma Jaya, dahulu Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat dengan Nomor NIB: 10.05.01.04.01896 tercatat semula atas nama **NJ.HALIMAH** yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III
5. Bahwa semula asal – usul riwayat tanah milik Tergugat I seluas  $62.500 \text{ m}^2$  berdasarkan Surat Ukur No.00898/Pahlawan Setia/2015 yang





terletak di Desa Pahlawan Setia Kecamatan Taruma Jaya, dahulu Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, sebagai berikut:

**5.1.** Bahwa tanah yang dijadikan Objek Sengketa yang berasal dari Bekas Milik Adat C No.930, Persil No.19, Sawah KL.I, Surat Keterangan Kep. Desa Pahlawan Setia tanggal 27 Januari 1972, telah terdaftar di Kantor Pendaftaran Tanah (Kedaster) Bekasi pada Buku Tanah berupa Sertifikat Hak Milik No. 40/Pahlawan Setia tertanggal 27 Januari 1972, seluas 62.500 m<sup>2</sup>, berdasarkan Gambar Situasi No.17/1972, dimana pemegang hak pertama tercatat atas nama **AMARI GS. ASMANIH**.

**5.2.** Bahwa tanah tersebut di atas telah dialihkan hak nya dari **AMARI GS. ASMANIH** selaku penjual kepada **NJ.HALIMAH** selaku pembeli berdasarkan Akta Jual Beli No. 06/1972 tanggal 27 Januari 1972 yang dibuat oleh PPAT sementara Camat Babelan.

**5.3.** Bahwa tanah tersebut di atas seluas 62.500 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Pahlawan Setia Kecamatan Taruma Jaya Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dahulu berdasarkan Gambar Situasi No.17/1972 berbatasan dengan:

- Sebelah Utara : Sawah Mainah, Sunin dan sawah H.Mohamad
- Sebelah Barat :Sawah H.Mohamad dan Sunin
- Sebelah Timur :Sawah Titisara desa
- Sebelah Selatan :Sawah Sarbinih

**5.4.** Bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor RL 050/PL.II.07/2013 tanggal 10 Desember 2013 yang dibuat oleh Tergugat II, Fransiscus Xaverius Tri Sumaryanto, S.H,M.H selaku Pejabat Lelang Kelas II Wilayah Jabatan Bekasi, Karawang, Purwakarta & Subang, buku tanah Sertifikat Hak Milik No. 40/Pahlawan Setia seluas 62.500 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Pahlawan Setia Kecamatan Taruma Jaya Kabupaten Bekasi, Jawa Barat telah dialihkan hak nya oleh **NJ.HALIMAH** kepada Tergugat III yaitu **TN. NISAN**, sehingga tanah Sertifikat Hak Milik No. 40/Pahlawan Setia tersebut berubah alih kepemilikan menjadi milik **TN. NISAN**.

**5.5.** Bahwa pada tanggal 12 September 2014, TN. NISAN menjual tanah tersebut kepada Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 103 tanggal 12 September 2014



yang dibuat oleh Henny Nur Hasanah,S.H., Notaris Kab. Bekasi antara Tn. Nisan sebagai **PENJUAL** dengan Tergugat I selaku **PEMBELI**.

**5.6.** Bahwa buku tanah Sertifikat Hak Milik No. 40/Pahlawan Setia seluas 62.500 telah diperbaharui oleh Turut Tergugat III pada tanggal 14 Juli 2015, berdasarkan Surat Ukur No.00898/Pahlawan Setia/2015 tanggal 13 Juli 2015.

**5.7.** Bahwa Tn. NISAN selaku penjual atas bidang tanah seluas 62.500 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 40/Pahlawan Setia yang terletak di Desa Pahlawan Setia Kecamatan Taruma Jaya Kabupaten Bekasi, Jawa Barat melakukan Pelepasan Hak kepada Tergugat I pada tanggal 7 Desember 2017 melalui Akta Pelepasan Hak Nomor 1060 tertanggal 7 Desember 2017 yang dibuat oleh Henny Nur Hasanah,S.H., Notaris Kab. Bekasi agar tanah tersebut dapat digunakan dan dikelola oleh Tergugat I.

**5.8.** Bahwa buku tanah Sertifikat Hak Milik No. 40/Pahlawan Setia tertanggal 14 Juli 2015, Surat Ukur tertanggal 13 Juli 2015 No.00898/Pahlawan Setia/2015, NIB: 10.05.01.04.01896, seluas 62.500 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Tn. NISAN, terletak di Desa Pahlawan Setia Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, sudah berganti menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat No. 250/HGB/BPN.32/2018 **tentang pemberian Hak Guna Bangunan seluas 62.500 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I** yang berkedudukan di Desa Pahlawan Setia Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat tanggal 20 September 2018.

Dengan demikian Sertifikat Hak Milik No. 40/Pahlawan Setia tertanggal 27 Januari 1972, seluas 62.500 m<sup>2</sup>, berdasarkan Gambar Situasi No.17/1972 yang telah diperbaharui buku tanah Sertifikat Hak Milik No. 40/Pahlawan Setia tertanggal 14 Juli 2015, Surat Ukur tertanggal 13 Juli 2015 No.00898/Pahlawan Setia/2015, NIB: 10.05.01.04.01896, seluas 62.500 m<sup>2</sup>, **sudah tidak berlaku lagi** berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat No. 250/HGB/BPN.32/2018 sehingga menjadi tanah yang dikuasai



langsung oleh Negara dimana kepemilikannya tercatat atas nama Tergugat I.

6. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Para Penggugat butir 1, 2, 3, 4, dan 5 dalam surat gugatannya yang mendalilkan bahwa Para Penggugat mengaku memiliki tanah seluas  $\pm 37.893 \text{ m}^2$  yang termasuk tanah milik Tergugat I seluas  $62.500 \text{ m}^2$  berdasarkan 4 (empat) Akta jual Beli yaitu:

**6.1.** Akta Jual Beli No. 1861/AS/TRJ/2005 Persil Nomor Blok 005 Kohir Nomor SPPT: 005-0088 seluas  $8.500 \text{ m}^2$  atas nama Ahmad Zarkasih. Dengan batas - batas tanah:

Utara : Saluran Air  
Timur : Tanah H. Arsad  
Selatan : Tanah Titisara  
Barat : Tanah Sarimah

**6.2.** Akta Jual Beli No. 1862/AS/TRJ/2005 Persil Nomor Blok 005 Kohir Nomor SPPT: 005-0089 seluas  $9.750 \text{ m}^2$  diperoleh dari Hj. Juriah. Dengan batas - batas tanah:

Utara : Saluran Air  
Timur : Tanah Sarimah  
Selatan : Tanah Titisara  
Barat : Tanah H. Sarbinih

**6.3.** Akta Jual Beli No. 1863/AS/TRJ/2005 Persil Nomor Blok 005 Kohir Nomor SPPT: 005-0089 seluas  $9.750 \text{ m}^2$  diperoleh dari Haji Sahril Bin Yahya. Dengan batas - batas tanah:

Utara : Saluran Air  
Timur : Tanah Saripah  
Selatan : Tanah Titisara  
Barat : Tanah Risah

**6.4.** Akta Jual Beli No. 459/2006 Blok 005 Kohir Nomor SPPT: 005-0076 seluas  $9.893 \text{ m}^2$  diperoleh dari Haji Saipuddin. Dengan batas - batas tanah:

Utara : Tanah Amariah dan Haji Tolih  
Timur : Tanah Wagiman Pewong  
Selatan : Saluran Air Tersier  
Barat : Tanah Kiyai Haji Ahmad Jayadih



Bahwa keseluruhan 4 (empat) Akta Jual Beli tersebut seluas  $\pm 37.893 \text{ m}^2$  diperoleh Para Penggugat pada tahun 2005 dan 2006. Namun fakta hukum, tanah berdasarkan buku tanah Sertifikat Hak Milik No. 40/Pahlawan Setia seluas  $62.500 \text{ m}^2$  yang terletak di Desa Pahlawan Setia Kecamatan Taruma Jaya Kabupaten Bekasi, Jawa Barat sudah dimiliki oleh **NJ.HALIMAH** sejak tahun 1972, dan berakhir di Tergugat I pada tahun 2014. Sehingga tidak mungkin apabila Para Penggugat mengaku memiliki tanah tersebut pada tahun 2005 dan 2006 yang diperoleh dari Akta Jual Beli yang terbit pada tahun 2005 dan 2006 dengan menunjuk empat SPPT yaitu; SPPT Nomor: 005-0088, Nomor SPPT: 005-0089, Nomor SPPT: 005-0089, dan Nomor SPPT: 005-0076 yang bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah.

7. Bahwa Para Penggugat mendalilkan berhak atas kepemilikan tanah tersebut berdasarkan 4 (empat) Akta Jual Beli yang diperoleh pada tahun 2005 dan 2006, namun Akta Jual Beli bukanlah merupakan surat – surat tanda bukti hak sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 1 angka 20, Peraturan Pemerintah R.I. No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah R.I. No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan :

*“Pemberian surat – surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.*

- Pasal 1 angka 20, Peraturan Pemerintah R.I. No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan :

*“Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang – Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing – masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.*

- Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah R.I. No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan :

*“Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai*



dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku tanah yang bersangkutan”.

8. Bahwa Para Penggugat juga mendalilkan berhak atas kepemilikan tanah tersebut berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT-PBB), namun SPPT-PBB tidak bisa dijadikan sebagai bukti kepemilikan atau alas hak tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 234/K/Pdt/1992 tanggal 20 Desember 1993 yang berbunyi;

*“Bahwa Buku letter C Desa bukan merupakan bukti hak milik tetapi hanya merupakan petunjuk kewajiban seseorang untuk membayar pajak atas tanah yang dikuasainya”.*

9. Bahwa Tergugat I menolak dalil Para Penggugat pada butir 1,2,3,4 dan 5 mengenai batas-batas tanah yang menjadi Objek Sengketa.

10. Bahwa tanah milik Tergugat I seluas 62.500 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Pahlawan Setia Kecamatan Taruma Jaya Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dahulu berdasarkan Gambar Situasi No.17/1972 memiliki batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara :Sawah Mainah, Sunin dan sawah H.Mohamad
- Sebelah Barat :Sawah H.Mohamad dan Sunin
- Sebelah Timur :Sawah Titisara desa
- Sebelah Selatan:Sawah Sarbinih

11. Bahwa fakta hukum tanah yang dijadikan objek sengketa oleh Para Penggugat seluas ± 37.893 m<sup>2</sup> memiliki batas- batas tanah yang berbeda dengan batas- batas tanah milik Tergugat I seluas 62.500 m<sup>2</sup>. Sehingga menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 81 K/ Sip/1971 tanggal 9 Juli 1973 disebutkan;

*“”Bahwa karena tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”*

12. Bahwa Tergugat I menolak dalil Para Penggugat pada butir 6 mengenai dalil PLANG BESI karena tidak ada relevansi nya antara PLANG BESI dengan kepemilikan tanah. Hal ini menunjuk itikad tidak baik kepada Para Penggugat yang mengakui tanah berada pada Tergugat I, padahal PLANG BESI tersebut tidak ada relevansinya dalam perkara a quo.





**13.** Bahwa Tergugat I menolak dalil Para Penggugat pada butir 7 mengenai dalil LAPORAN POLISI yang dilaporkan oleh Penggugat II adalah satu dalil yang mengada-ada karena laporan tersebut belum ada putusan pidana dan belum ada penetapan tersangka sebagai suatu perbuatan tindak pidana. Sehingga dalil tersebut mohon untuk dikesampingkan.

**14.** Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada butir 8,9,10 dan 11 di dalam surat gugatan yang menyatakan 4 (empat) Akta Jual Beli tersebut telah terdaftar di Kantor Turut Tergugat V yaitu Kecamatan Taruma Jaya. Bahwa benar Camat berhak untuk menjadi PPAT sementara untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT berdasarkan Pasal 5 ayat 3 huruf (a) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. Namun pada faktanya pada saat Para Penggugat mengajukan pembuatan Akta Jual Beli tersebut pada tahun 2005 dan 2006, sudah terdapat banyak PPAT yang berdiri dan bekerja di Kabupaten Bekasi tersebut. Sehingga patut dipertanyakan motif dari Para Penggugat yang tidak datang ke PPAT untuk mengurus pembuatan Akta Jual Beli tersebut dan memilih PPAT sementara yaitu Camat .

**15.** Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada butir 12, 13, 14, 15, 16, 17, dan 18 di dalam surat gugatan yang menyatakan identitas atas nama NJ HALIMAH adalah seorang yang fiktif yang data identitasnya tidak dapat ditemukan di kantor Turut Tergugat II sehingga Para Penggugat menuduh bahwa jual beli dan pelepasan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 40/Pahlawan Setia seluas 62.500 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Pahlawan Setia Kecamatan Taruma Jaya Kabupaten Bekasi, Jawa Barat adalah rekayasa dari Tergugat I, II dan III serta seorang yang bernama NJ HALIMAH. Patut diketahui seorang bernama NJ HALIMAH telah membeli tanah Sertifikat Hak Milik No. 40/Pahlawan Setia dari seorang bernama **AMARI GS. ASMANIH** pada tanggal 27 Januari 1972 berdasarkan Akta Jual Beli No. 06/1972 tanggal 27 Januari 1972 yang dibuat oleh PPAT Tjamat Babelan Idjin Kagda Bekasi dan dibukukan pada tanggal 13 April 1972 oleh Turut Tergugat III. Selain itu nama NJ HALIMAH tercatat berada di sertifikat Hak Milik No. 40/Pahlawan Setia yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III dan telah diperbaharui sertifikat tersebut pada tanggal 14 Juli 2015 oleh Turut Tergugat III. Sehingga Para Penggugat tidak dapat



mendalilkan seseorang yang bernama NJ HALIMAH adalah fiktif hanya karena datanya tidak tercatat di kantor Turut Tergugat II yang mana NJ HALIMAH sudah tidak diketahui lagi keberadaanya dan apakah dirinya masih hidup atau tidak.

**16.** Bahwa Para Penggugat harus membuktikan tuduhan tersebut dengan bukti bukti yang valid dan akurat karena Para Penggugat lah yang mendalilkan hal tersebut. Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 202 K/ Sip/ 1974 tanggal 18 Maret 1976 yang berbunyi;

*"Dalil yang disangkal oleh pihak lawannya harus dibuktikan kebenarannya oleh pihak yang mendalilkannya"*

Oleh karena itu Tergugat I mensomir Para Penggugat terhadap dalil Para Penggugat tersebut di atas.

**17.** Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada butir 20, 21, 22, dan 23 di dalam surat gugatan yang menyatakan Para Tergugat berhak memiliki tanah dalam Objek Sengketa ini berdasarkan Bukti Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) ,SPPT, Surat Pengantar dari Kepala Desa Pahlawan dan Surat Turut Tergugat VI No. 590/52/III/PS/2014 tanggal 19 Maret 2014. Berdasarkan Pasal 1 angka 20 dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah R.I. No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan; *"Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya"*. Dengan demikian, maka surat-surat yang didalilkan oleh Para Penggugat di atas bukanlah suatu bukti kepemilikan hak atas tanah terhadap Objek Sengketa ini.

**18.** Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada butir 26, karena dalil Para Penggugat mengenai gugatan perbuatan melawan hukum (*onrehtmatige daad*) tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum (*onrehtmatige daad*) sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1365 KUH Perdata, yaitu :

- 18.1. Melanggar hak orang lain ;
- 18.2. Bertentangan dengan kewajiban hukum dari yang melakukan perbuatan itu ;
- 18.3. Bertentangan dengan kesusilaan, maupun asas – asas pergaulan, kemasyarakatan mengenai kehormatan orang lain atau barang – barang orang lain.



19. Bahwa Tergugat I menolak gugatan Para Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), karena gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur – unsur perbuatan melawan hukum, sebagaimana yang dikutip dari pakar hukum **Mr. C. Van Vollenhoven**, yaitu :

19.1. Adanya suatu perbuatan hukum yang diawali oleh suatu perbuatan dari si pelaku, yang artinya perbuatan tersebut merupakan perbuatan aktif (melakukan sesuatu) maupun pasif (tidak melakukan sesuatu), namun secara hukum orang tersebut diwajibkan untuk tunduk terhadap perintah Undang – Undang, kesusilaan dan ketertiban di dalam masyarakat.

19.2. Perbuatan tersebut melawan hukum jika pelaku tidak melaksanakan apa yang diwajibkan oleh Undang – Undang, ketertiban umum dan atau kesusilaan, maka perbuatan pelaku dalam hal ini dapat dianggap telah melanggar hukum, sehingga memiliki konsekuensi tersendiri yang dapat dituntut oleh pihak lain yang merasa telah dirugikan.

19.3. Dapat dikatakan perbuatan melawan hukum, jika adanya kerugian bagi korban. Yang dimaksud dengan kerugian dalam hal ini, terdiri dari kerugian yang bersifat materiil dan kerugian yang bersifat immaterial. Akibat dari perbuatan melawan hukum harus menimbulkan adanya kerugian di pihak korban.

19.4. Adanya hubungan kausal (sebab akibat) antara perbuatan dengan kerugian. Hubungan kausal merupakan salah satu dari ciri pokok adanya suatu perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum dalam kasus a quo harus dilihat secara materiil, dikatakan dilihat secara materiil karena sifat perbuatan melawan hukum harus dilihat sebagai suatu kesatuan tentang akibat yang ditimbulkan olehnya terhadap pihak korban.

20. Bahwa semula perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli dan sudah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 ayat 1 dan pasal 2 dan pasal 3 ayat 1 Peraturan Pemerintah R.I. No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah R.I. No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.



21. Bahwa perbuatan hukum berupa jual beli adalah suatu perjanjian konsensual yang mengikat atau mempunyai kekuatan hukum, pada detik tercapainya sepakat antara Penjual dan Pembeli mengenai unsur – unsur yang pokok (*essentialia*), sebagaimana yang ditegaskan dalam pasal 1457 dan pasal 1458 KUH Perdata, hal ini sejalan dengan hukum Perjanjian, jual beli adalah suatu perjanjian dengan perjanjian itu Pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hal milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

22. Bahwa Sertifikat adalah Tanda bukti hak, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 19 ayat 2 huruf c Undang – Undang Pokok Agraria jo. Pasal 32 Peraturan Pemerintah R.I. No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Tergugat I yang membeli tanah tersebut dari orang tua Tergugat III yaitu Alm. NISAN adalah sebagai Pemegang Hak atas suatu bidang tanah dan mempunyai perlindungan hukum dan kepastian hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 3 huruf (a) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

23. Bahwa pengertian Perbuatan melawan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1365 KUH Perdata, adalah suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut, dalam hal perkara a quo tidak ada kerugian yang dialami oleh Penggugat terhadap objek sengketa, karena Penggugat tidak memiliki dasar hukum kepemilikan tanah tersebut, namun tiba tiba, Penggugat mengklaim tanah milik Tergugat I yang sudah bersertifikat yang menjadi objek sengketa dan dijadikan Perumahan Bumi Sakinah 2.

24. Bahwa dalil Para Penggugat pada butir 29 yang menuntut ganti rugi materiil sebesar Rp 37.500.000.000,- (Tiga puluh tujuh miliar lima ratus juta rupiah) adalah suatu dalil yang berlebihan, tanpa didukung dengan bukti – bukti otentik, sehingga perlu dan patut dipertanyakan, dasar – dasar kepemilikan tanah dan angka – angka perhitungan Para Penggugat yang tidak didukung dengan bukti – bukti yang sah, karena tuntutan ganti Rp 37.500.000.000,- (Tiga puluh tujuh miliar lima ratus juta rupiah) Para Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci dalam bentuk apa sebenarnya kerugian yang dimaksudkan. Oleh karena itu, tuntutan tersebut harus ditolak, sebagaimana yang dimaksud dalam;



- Putusan Mahkamah Agung Nomor 598.K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971,
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975,
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 550.K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980, dan
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983

yang pada intinya mengatakan “*tuntutan ganti rugi harus ditolak oleh pengadilan jika Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat*”

**25.** Bahwa dalil Para Penggugat yang menunjuk Tergugat I menguasai dan menduduki Objek Sengketa secara tanpa hak dan dasar kepemilikan yang sah dengan cara melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) telah menimbulkan kerugian sebesar Rp 37.500.000.000,- (Tiga puluh tujuh miliar lima ratus juta rupiah) adalah suatu dalil yang mengada-ada dan tidak mempunyai alasan dan dasar hukum, karena Tergugat I menguasai tanah tersebut berdasarkan Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 40/Pahlawan Setia yang diperoleh dari Akta Pengikatan Jual Beli No. 103 tanggal 12 September 2014 dan Akta Pelepasan Hak Nomor 1060 tertanggal 7 Desember 2017, yang dibuat oleh Henny Nur Hasanah, S.H., Notaris Kab. Bekasi, antara Alm. Nissan sebagai penjual dengan Tergugat I sebagai pembeli, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 ayat 1 dan pasal 2 Peraturan Pemerintah R.I. No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

**26.** Bahwa dalil Para Penggugat pada butir 31, adalah suatu dalil yang tidak beralasan hukum, mohon untuk dikesampingkan karena sita jaminan (*conservatoire beslaag*) terhadap harta benda yang dimohonkan Para Penggugat tidak memenuhi syarat karena tanah yang dimintakan untuk dijamin tidak memiliki kepemilikan tanah yang sah atau bukti otentik m, sebagaimana yang dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No. 5 tahun 1975 tentang Sita Jaminan (*conservatoire beslaag*).

**27.** Bahwa dalil Para Penggugat pada butir 31 adalah suatu dalil yang tidak beralasan hukum, mohon untuk dikesampingkan karena tidak memenuhi 3 (tiga) poin utama SEMA No. 3 Tahun 2000, yaitu tidak memenuhi syarat sesuai dengan Pasal 18 ayat (1) HIR dan 191 ayat (1)

Halaman 38 dari 87 halaman putusan Nomor 664/PDT/2021/PT BDG





RBG dimana bukti Para penggugat terhadap alas hak tanah bukan merupakan bukti otentik. Selanjutnya gugatan Para Penggugat bukan berdasarkan keadaan sebagaimana dimaksud Pasal 18 ayat (1) dan 191 ayat (1) RBG dimana gugatan Para Penggugat bukan merupakan gugatan tentang hutang-piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah atau juga gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gedung dan lain-lain. Ketiga, permohonan Para Penggugat pada poin 31 harus ditolak karena Para Penggugat tidak dapat membuktikan jumlah jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi.

Berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Tergugat I mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Bekasi, berkenan memutuskan:

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

## DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa dalil – dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonvensi.
2. Bahwa Para Tergugat I dalam Konvensi mohon agar dalam bagian Rekonvensi ini selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat Rekonvensi dan Para Penggugat dalam Konvensi selanjutnya disebut Para Tergugat Rekonvensi.
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi I / Tergugat Konvensi I mohon agar apa yang terurai dalam bagian Konvensi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Rekonvensi ini.
4. Bahwa Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi tidak memiliki hak atas tanah, sehingga dengan digugatnya Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi, maka Penggugat Rekonvensi I / Tergugat Konvensi I mengalami kerugian berupa materiil maupun immateriil, karena hubungan hukum baik langsung maupun tidak langsung Penggugat Rekonvensi I/ Tergugat Konvensi I dengan Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi tidak mempunyai hubungan hukum (*legal standing*).
5. Bahwa Penggugat Rekonvensi I/ Tergugat Konvensi I mempunyai hak dan dasar hukum kepemilikan yang sah berupa



Sertifikat Hak Milik No. 40/Pahlawan Setia yang diperoleh dari Akta Pengikatan Jual Beli No. 103 tanggal 12 September 2014 dan Akta Pelepasan Hak Nomor 1060 tertanggal 7 Desember 2017, yang dibuat oleh Henny Nur Hasanah, S.H., Notaris Kab. Bekasi yang masih berlaku sampai saat ini dan merupakan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku dan sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 19 ayat 2 huruf c Undang – Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 jo. pasal 1 angka 20 dan pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah R.I No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Para Penggugat Konkursi / Para Tergugat Konkursi tidak mempunyai hak terhadap tanah yang disengketakan dan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat Konkursi I / Tergugat Konkursi I dengan Para Tergugat Konkursi / Para Penggugat Konkursi.

6. Bahwa Para Tergugat Konkursi / Para Penggugat Konkursi hanya memiliki empat Akta Jual Beli, yaitu; Akta Jual Beli No. 1861/AS/TRJ/2005 Persil Nomor Blok 005 Kohir seluas 8.500 m<sup>2</sup>; Akta Jual Beli No. 1862/AS/TRJ/2005 Persil Nomor Blok 005 Kohir seluas 9.750 m<sup>2</sup>; Akta Jual Beli No. 1863/AS/TRJ/2005 Persil Nomor Blok 005 Kohir seluas 9.750 m<sup>2</sup>; Akta Jual Beli No. 459/2006 Blok 005 Kohir seluas 9.893m<sup>2</sup>, serta empat SPPT yaitu; SPPT Nomor: 005-0088, Nomor SPPT: 005-0089, Nomor SPPT: 005-0089, dan Nomor SPPT: 005-0076 yang keempat dokumen tersebut **tidak dikenal** di dalam Undang – Undang No. 5 tahun 1960 tentang Pokok – Pokok Agraria maupun di dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan sesuai Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 234/K/Pdt/1992 tanggal 20 Desember 1993 disebutkan;

*“Bahwa Buku letter C Desa bukan merupakan bukti hak milik tetapi hanya merupakan petunjuk kewajiban seseorang untuk membayar pajak atas tanah yang dikuasainya”.*

Sehingga Para Tergugat Konkursi / Para Penggugat Konkursi tidak mempunyai hak terhadap tanah sengketa tersebut.

7. Bahwa akibat digugatnya Penggugat Konkursi I / Tergugat Konkursi I mengalami kerugian berupa kerugian moril dan materiil,

Halaman 40 dari 87 halaman putusan Nomor 664/PDT/2021/PT BDG



karena sudah sekian tahun Penggugat Rekonpensi I / Tergugat Konpensi I menguasai tanah, tetapi tidak ada satu pun pihak lain yang keberatan, sehingga mengalami kerugian.

8. Bahwa kerugian – kerugian yang diderita Penggugat Rekonpensi I / Tergugat Konpensi I yang diakibatkan karena adanya gugatan dari Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi, terdiri dari :

a. **Kerugian Materiil :**

Kerugian materiil, sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah), untuk biaya surat tanah, antara lain: pajak, Permohonan Hak dan Pengalihan Hak di Kantor Turut Tergugat III/ Penggugat III Rekonpensi.

b. **Kerugian Immateriil :**

Akibat terganggunya konsentrasi dan tersitanya waktu Penggugat Rekonpensi I / Tergugat Konpensi I, sehubungan dengan adanya gugatan *aquo*, Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi yang tentunya tidak dapat dinilai dengan materi, namun dapat ditaksir sebesar Rp 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah).

Sehingga total keseluruhan kerugian Penggugat Rekonpensi I / Tergugat Konpensi I sebesar **Rp 1.100.000.000,- (Satu milyar seratus juta rupiah).**

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Penggugat Rekonpensi I / Tergugat Konpensi I, mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Bekasi berkenan memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi I/ Tergugat Konpensi I untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi untuk membayar biaya ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat Rekonpensi I/ Tergugat Konpensi I sebesar **Rp 1.100.000.000,- (Satu milyar seratus juta rupiah).** dengan sekaligus dan seketika, atau sejumlah uang yang oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dianggap patut untuk dibayarkan kepada Penggugat Rekonpensi I/ Tergugat Konpensi I oleh Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi .
3. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi untuk membayar biaya perkara ini.



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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut **Kuasa Tergugat II** telah mengajukan Jawaban yang dibacakan dalam persidangan tanggal 13 Agustus 2020 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

**Kompetensi Absolut**

1. Bahwa Para Penggugat dalam petitumnya angka 12 telah menuntut *"Menyatakan Sertipikat Nomor 40 GS No.17/1972 Nomor SPPT: 0174.0 Blok 005 Luas 62.500 M<sup>2</sup> atas nama NJ HALIMAH terletak di Pahlawan Setia Kecamatan Babelan Kabupaten Bekasi dengan batas Sebelah Utara: Sawah Maibah, Sunin dan Sawah H. Mohamad, Sebelah Timur: Sawah H. Muhammad dan Sunin, Sebelah Selatan: Sawah Titisara Desa Tjatilabang dan Sebelah Barat: Sawah Sarbini, Sertipikat atas nama NJ HALIMAH TIDAK NYATA ADA dan CACAT HUKUM"*
2. Bahwa kewenangan *"menyatakan tidak sah dan cacat hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 40/Pahlawan Setia atas Nama NJ HALIMAH"* adalah kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara bukan Peradilan Umum, dengan dasar hukum sebagai berikut:
  - a. Kewenangan menerbitkan sertipikat diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Dalam hal ini yang mana kewenangan penerbitan sertipikat diberikan dengan *"Keputusan"*;
  - b. Bahwa Kepala Badan Pertanahan RI (BPN) atau Kepala Kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan adalah PEJABAT yang melaksanakan peraturan perundang-undangan yang berlaku, karenanya merupakan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara;
  - c. Pasal 1 angka 2 undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan *"Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku"*;
  - d. Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan *"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan*

Halaman 42 dari 87 halaman putusan Nomor 664/PDT/2021/PT BDG



ata Pejabat Tata Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

e. Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas jelaslah Sertipikat Hak Milik Nomor 40/Pahlawan Setia adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sehingga untuk menyatakan TIDAK SAH haruslah diajukan kepada Peradilan Tata Usaha Negara.

3. Hal ini sejalan dengan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang menyatakan “seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”;

4. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa perkara ini termasuk dalam perkara sengketa tata usaha Negara yang berdasarkan Pasal 1 butir 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mempunyai kewenangan mutlak atau kompetensi absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan Para Penggugat adalah Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara, bukan Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum, oleh karenanya secara hukum Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara gugatan Para Pengugat.

#### *Gugatan Para Penggugat Kabur (Obscuur Libel)*

1. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia secara konsisten selalu memutuskan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) terhadap gugatan-gugatanyang nyata-nyata kabur dalam hal ini tidak jelasnya objek perkara terkait sengketa tanah yaitu sebagaimana dapat dilihat pada beberapa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia antara lain sebagai berikut:

2. Bahwa bidang tanah yang diakui kepemilikannya oleh Para Penggugat yang didasarkan pada Akta Jual Beli milik Para Penggugat tidak sama batas-batas dan luasnya dengan objek perkara yang dimohonkan oleh Para Penggugat yaitu Seripikat Hak Milik Nomor: 40/Pahlawan Setia atas





nama NJ Halimah. Dalam Posita dan Petitum yang disampaikan Para Penggugat dalam gugatannya bahwa luas bidang tanah yang diakui oleh Para Penggugat seluas 37.893 M<sup>2</sup> sedangkan luas objek perkara Sertipikat Hak Milik No.40/Pahlawan Setia atas nama NJ HALIMAH seluas 62.500 M<sup>2</sup>;

3. Bahwa berdasarkan alas an tersebut diatas bidang tanah yang menjadi objek gugatan tidak jelas maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa agar gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard/ NO*);

4. Bahwa dalam petitum Para Penggugat tidak menguraikan dan membuktikan Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III, akan tetapi dalam petitum Para Penggugat angka 4 telah menuntut "*Menyatakan perbuatan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata*";

5. Menurut Rosa Agustina dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum Terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum diperlukan 4 syarat:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

6. Bahwa dari petitum dari Para Penggugat tidak menjelaskan dan menerangkan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, petitum angka 14 "*Bahwa setelah Turut Tergugat II menerbitkan Sertipikat Nomor: 40 GS No.17/1972 Nomor SPPT: 0174.0 Blok 005 Luas 52.500 M<sup>2</sup> atas nama NJ HALIMAH keadaan tersebut seakan-akan terjadilah sebuah lelang atas tanah milik Penggugat I, II, III, IV, V, VI sesuai fakta melalui Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I dengan Nomor Surat: S.Ket-165/WKN.08/PL.II.07/2013 dimana Tergugat III selaku pembeli dan Tergugat II bertindak selaku penjual dengan permohonan*



*lelang nomor 209/MA/XI/2013 yang memohonkan untuk pendaftaran peralihan haknya kepada Tergugat III selaku pembeli”.*

7. Bahwa kata *seakan-akan terjadi sebuah lelang* merupakan tuduhan yang harus benar-benar dibuktikan oleh Para Penggugat akan dalil yang dilontarkan dikarenakan hal ini merambah ke ranah pidana dan sangat tendensius dimana gugatan Para Penggugat adalah ranah perdata.

**Gugatan Kurang Pihak**

1. Bahwa Para Penggugat dalam petitumnya angka 12 telah menuntut “Menyatakan Sertipikat Nomor 40 GS No.17/1972 Nomor SPPT: 0174.0 Blok 005 Luas 62.500 M<sup>2</sup> atas nama NJ HALIMAH terletak di Pahlawan Setia Kecamatan Babelan Kabupaten Bekasi dengan batas Sebelah Utara: Sawah Maibah, Sunin dan Sawah H. Mohamad, Sebelah Timur: Sawah H. Muhamad dan Sunin, Sebelah Selatan: Sawah Titisara Desa Tjatilabang dan Sebelah Barat: Sawah Sarbini, Sertipikat atas nama NJ HALIMAH TIDAK NYATA ADA dan CACAT HUKUM”, akan tetapi Para Penggugat dalam gugatannya tidak memasukan atau menggugat (pihak tergugat) NJ HALIMAH selaku pemilik tanah semula yakni Sertipikat Hak Milik Nomor: 40/Pahlawan Setia;

2. Dengan demikian seharusnya Para Penggugat mengikutsertakan NJ HALIMAH sebagai PIHAK TERGUGAT dalam perkara *a quo* agar peristiwanya menjadi terang dan jelas;

3. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya NJ HALIMAH sebagai pihak dalam perkara ini maka gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak dan karenanya gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

**DALAM PROVISI**

1. Berdasarkan ketentuan Pasal 180 ayat (1) *HIR*, putusan provisi adalah putusan yang berisikan agar hakim menjatuhkan putusan yang sifatnya segera dan mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara disamping adanya tuntutan pokok dalam surat gugatan;

2. Bahwa tuntutan provisi Para Penggugat yang menuntut “*melarang atau menanggukkan segala bentuk pelaksanaan kegiatan pembangunan dan pemasaran yang dilakukan oleh Tergugat I diatas tanah milik Para Penggugat sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap*”, tidaklah tepat dan berlebihan, karena tuntutan provisi itu tidak dapat diklasifikasikan sebagai tuntutan provisi sebagaimana diatur dalam Pasal



180 ayat (1) *HIR*, dimana suatu tuntutan provisi haruslah menyangkut hal yang sangat mendesak diluar pokok perkara untuk dapat diambil tindakan sementara guna mencegah kerugian yang lebih besar bagi kedua belah pihak. Selain itu tuntutan provisi tersebut juga sudah menyangkut kedalam pokok perkara (*bodem geschill*);

3. Oleh karenanya tuntutan provisi *a quo* tidaklah relevan dan patut dikesampingkan sehingga tuntutan provisi Para Penggugat haruslah DITOLAK.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II;

2. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak petitum angka 4, khususnya menuntut "*Menyatakan perbuatan Tergugat II telah terbukti telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata*", dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:

a. Bahwa tanggal 18 Juli 2013 telah ditandatangani Pokok-Pokok Kesepakatan Kerjasama (PKS) antara Tergugat II dengan NJ HALIMAH, lingkup pekerjaan Tergugat I bertindak sebagai penyelenggara lelang terhadap objek milik NJ HALIMAH yaitu sebidang tanah dan bangunan diatasnya SHM No.40/Pahlawan Setia seluas 62.500 M<sup>2</sup> terletak di Pahlawan Setia, Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi;

b. Bahwa tanggal 18 Juli 2013, NJ HALIMAH memberi kuasa kepada SIGIT BUDI PURNOMO sebagai Direktur Utama Tergugat II, hal ini tertuang didalam Surat Kuasa Khusus bermaterai cukup dan ditandatangani oleh NJ HALIMAH sebagai pemberi kuasa;

c. Bahwa tanggal 18 Juli 2013, NJ HALIMAH dalam Surat Pernyataan bertandatangan diatas bermaterai menerangkan:

- Saya adalah pemilik atas sebidang tanah SHM No.40/Pahlawan Setia seluas 62.500 M<sup>2</sup> terletak di Pahlawan Setia, Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi;

- Saya menjamin keaslian surat-surat dan dokumen-dokumen objek tersebut diatas dan tidak terdapat sengketa apapun dengan pihak manpun serta tidak dijadikan jaminan hutang kepada siapa pun;



- Saya membebaskan Balai Lelang dan Pejabat Lelang Kelas II apabila terdapat sengketa dan atau gugatan dikemudian hari terkait dengan penjualan objek lelang tersebut dan sepenuhnya merupakan tanggung jawab kami.

d. Bahwa dengan lengkapnya dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pelaksanaan lelang non eksekusi sukarela terhadap objek milik NJ HALIMAH, Tergugat II mengajukan surat nomor; 209/MA/XI/2013 tanggal 21 November 2013 kepada Turut Tergugat I sebagai kapasitasnya Pejabat Lelang Kelas II wilayah Kerja Bekasi;

e. Bahwa tanggal 21 November 2013, Turut Tergugat I mengeluarkan surat nomor: S-216A/WKN.08/PL.II.07/2013 perihal "Penetapan Hari dan Tanggal Lelang" dan surat nomor S-216/WKN.08/PL.II.07/2013 perihal "Permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah" yang ditujukan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi;

f. Bahwa untuk keperluan Lelang Non Sukarela tersebut, dan berdasarkan surat permohonan dari Turut Tergugat I, maka Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor: 630.1/1447/KPT/XII/2013 tanggal 10 Desember 2013, dimana didalam SKPT tersebut diterangkan bahwa atas bidang tanah di Desa Pahlawan Setia Kecamatan Babelan Kabupaten Bekasi Luas 62.500 M<sup>2</sup> telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor:40/Pahlawan Setia atas nama NJ HALIMAH;

g. Bahwa sebagai syarat sah suatu lelang dan untuk sebagai asas publisitas lelang dan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang oleh Turut Tergugat I selaku Pejabat Lelang Kelas II, Tergugat II selaku kuasa dari NJ HALIMAH sebagai penjual telah melakukan Pengumuman Lelang Non Eksekusi Sukarela melalui surat kabar harian "SINAR HARAPAN" yang terbit tanggal 3 Desember 2013;

h. Bahwa dalam pelaksanaan Lelang Non Eksekusi Sukarela tersebut, diperoleh harga penawaran tertinggi sebesar Rp.506.250.000,- (limaratus enam juta duaratus limapuluh ribu rupiah) yang diajukan NISAN dan oleh karenanya NISAN disahkan sebagai pembeli dalam pelaksanaan lelang *a quo*, sebagaimana ternyata dari Risalah Lelang Nomor: RL 050/PL.II.07/2013 tanggal 10 Desember 2013;

Halaman 47 dari 87 halaman putusan Nomor 664/PDT/2021/PT BDG



i. Bahwa lelang *a quo* dilakukan menurut Undang-Undang Lelang (*Versu Reglement Ordonantie 28 Pebruari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3*) jjs Peraturan Menteri Keuangan Nomor:93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 175/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 176/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Balai Lelang.

Berdasarkan Pasal 1 ayat 6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor:93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ditegaskan bahwa "*Lelang Noneksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela*";

Pasal 1 angka 16 Peraturan Menteri Keuangan Nomor:93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa *Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Lelang Swasta yang berwenang melaksanakan Lelang Noneksekusi Sukarela*;

Pasal 1 angka 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor:93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa "*Balai Lelang adalah Bdan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang*";

j. Berdasarkan uraian diatas, maka tindakan Tergugat II selaku Balai Lelang yang telah mendapat izin dan kuasa dari NJ HALIMAH melaksanakan dan memohonkan Lelang Noneksekusi Sukarela ke Turut Tergugat I sebagai Pejabat Lelang Kelas II yang wilayah kerjanya sesuai dengan tempat Objek Lelang yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor:40/Pahlawan Setia atas nama NJ HALIMAH, hingga NISAN disahkan sebagai pembeli, telah sah secara hukum, tidak melanggar hak subyektif Para Tergugat, tidak bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat II, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat;

k. Bahwa Lelang Noneksekusi Sukarela tanggal 10 Desember 2013 dimana Turut Tergugat I sebagai Pejabat Lelang Kelas II dan





telah diumumkan oleh Tergugat II Pengumuman Lelang melalui Iklan Koran di harian kabar "SINAR HARAPAN" dan ditetapkannya NISAN sebagai pemenang/pembeli lelang adalah benar dan nyata terjadi dan semua dokumentasinya tersimpan dalam minuta Pejabat Lelang Kelas II FX Tri Sumaryanto, S.H, M.H. Nomor RL.050/PL.II.07/2013, Jadi petitum Para Penggugat angka 14 yang menyatakan "*seakan-akan terjadi sebuah lelang*" sangat tidak beralasan dan tidak bisa dipertanggung jawabkan dan lebih ke fitnah;

I. Dengan demikian Lelang Noneksekusi Sukarela *a quo* patut dipertahankan, sehingga jelas tindakan Tergugat II memohonkan Lelang Noneksekusi Sukarela kepada Turut Tergugat I bukan merupakan perbuatan melanggar hukum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPdata, dan karenanya sangat beralasan MENOLAK petitum angka 4 khususnya yang menuntut "*Menyatakan Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan melanggar hukum (onrechtmatige daad) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPdata*";

Berdasarkan alas an-alasan tersebut diatas, saya mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

**DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi Tergugat II

**DALAM PROVISI**

- Menolak tuntutan provisi Para Penggugat

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, atau menyatakan tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Kuasa **Turut Tergugat I** telah mengajukan Jawaban yang dibacakan dalam persidangan tanggal 23 Juli 2020 sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI:**

***Kompetensi Absolut***



1. **Bahwa Para Penggugat dalam petitumnya angka 15** telah menuntut "*Menyatakan Sertipikat Nomor: 40 GS No. 17/1972 Luas 62.500 M2 atas nama NJ HALJMAH terletak di Pahiawan Setia, Kec. Babe/an, Kab. Bekasi, Sebelah Utara: ,Sawah Maibah, Sebelah Timur: Sawah H. Muhamad dan Sunin, Sebelah Selatcin: Sawah Titisara Desa Tjatilabang, Sebelah Barat: Sawah Sarbini, TIDAK SAH DAN CA CA T HUKUM*";

2. Bahwa kewenangan "**menyatakan tidak sah Sertipikat Hak Milk No. 40/Fahiawan Setia atas nama Nj. HALIMAH**", adalah kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, bukan Peradilan Umum, dengan dasar hukum sebagai berikut:

Kewenangan menerbitkan sertipikat diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan pendaftaran Tanah. Dalam hal mana kewenangan penerbitan sertipikat diberikan dengan "**keputusan**";

Berdasarkan Pasal 1 angka 3 UU No. 5 Tahun 1986 (UU **No. 5/1986**) **tentang** Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan "*Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata*";

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 UU No. 5/1986 disebutkan "*Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku*";

Bahwa Kepala Badan Pertanahan Nasional ("BPN") atau Kepala Kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah BPN adalah pejabat yang melaksanakan peraturan perundang-undangan yang berlaku, karenanya merupakan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, jelaslah bahwa "*Sertipikat Hak Milik No. 40./pahlawan Setia*" adalah merupakan "**Keputusan Tata Usaha Negara**", sehingga untuk menyatakan **TIDAK SAH** harus diajukan kepada Peradilan Tata Usaha Negara;

3. Hal ini sejalan dengan Pasal 53 ayat (1) IJTJ No. 5/1986 yang menyatakan "**seseorang atau badan Hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara**



dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi";

4. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa perkara mi termasuk dalam perkara sengketa tata usaha negara, yang berdasarkan Pasal 1 butir 10 UU No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mempunyai wewenang mutlak atau kompetensi absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan Para Penggugat adalah pengadilan dalam lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara, bukan pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum, karenanya secara hukum Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara gugatan Para Penggugat;

#### **Kompetensi Relatif**

1. Bahwa dan dalil gugatan Para Penggugat, dapat disimpulkan bahwa yang menjadi **"Obyek Sengketa"** adalah sebidang tanah seluas 62.5 00 M2 dengan Sertipikat Hak Milik ("**SHM**") No. 40/Pahiawan Setia, terdafiari atas nama Nj. HALIMAH, yang mana menurut Para Penggugat SHM No. 40/Pahlawan Setia terletak di Blok 005, yaitu Blok yang sama dengan letak tanah Para Penggugat, yang terletak di Desa Pahlawan Setia, Kecamatan Babelan, **Kabupaten Bekasi**, dan karenanya Para Penggugat menganggap beralasan mengajukan gugatan *a quo*;
2. Bahwa oleh karena yang menjadi Obyek Sengketa adalah sebidang tanah (benda tetap) yang terletak di Kabupaten Bekasi, yang secara hukum berada di wilayah hukum **Pengadilan Negeri Cikarang**, maka berdasarkan asas *forum rei sitae*, sebagaimana diatur dalam **Pasal 118 ayat (3) HIR** yang menegaskan bahwa **"apabila gugatan itu mengenai benda tetap, inaka gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri di tempat benda tetap itu terletak (forum rei sitae)"**, maka Para Penggugat seharusnya mengajukan gugatannya kepada Pengadilan Negeri Cikarang, tempat dimana Obyek Sengketa (benda tetap) berada/terletak, guna memudahkan pelaksanaan persidangan gugatan Para Penggugat dan eksekusinya;
3. Dengan demikian sesuai dengan ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR, jelaslah yang berwenang mengadili gugatan Para Penggugat adalah **Pengadilan Negeri Cikarang**, dimana benda tetap yang menjadi obyek gugatan berada (*forum rei sitae*), dan karenanya Pengadilan Negeri Bekasi



tidak berwenang mengadili perkara gugatan Para Penggugat, sehingga gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

**Gugatan Para Penggugat Kabur (Obscuur Libel)**

1. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oenpkartawinata, S.H. dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek" (halaman 1) mengatakan bahwa: ***Dalam praktek perkataan turut tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan hakim;***

Sehingga dapat disimpulkan bahwa *in casu* Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III selama proses persidangan dalam perkara gugatan *a quo* **tidak diwajibkan untuk melakukan sesuatu, hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan hakim;**

2. Bahwa meskipun Para Penggugat tidak menguraikan dan membuktikan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III, akan tetapi dalam petitum angka 4 telah menuntut ***"Menyatakan perbuatan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad,) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata";***

Demikian juga Para Penggugat dalam petitum angka 14 telah menuntut Turut Tergugat III untuk ***menerbitkan Sertipikat Tanah atas Akta Jual Beli: (1) Nomor: 1863/AS/TRJ/2005; (2) Nomor: 1862/A S/TRJ/2005; (3) 1861/A S/TRJ/2005; (4) Nomor: 459/2006 Blok 005 Kahir Nomor SPPT: 005-0076"***, padahal menurut hukum Turut Tergugat III **tidak diwajibkan untuk melakukan sesuatu;**

3. Dengan demikian terbukti antara posita dengan petitum gugatan **tidak sinkron atau saling bertentangan,** dan karenanya gugatan Para Penggugat menjadi kabur (*obscur libel*), sehingga gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

**Gugatan Kurang Pihak**

1. Bahwa Para Penggugat dalam petitumnya **angka 15** telah menuntut ***"Menyatakan Sertipikat Nomor: 40 GS No. 17/1972 Luas 62.500 M2 atas nama NJ HALIMAH terletak di Pahiawan Setia, Kec. Babelan, Kab. Bekasi, Sebelah Utara: Sawah Maibah, Sebelah Timur: Sawah H. Muhamad dan***



*Sunin, Sebelah Selatan: Sawah Titisara Desa Tjatilabang Sebelah Barat: Sawah Sarbini, TIDAK SAH DAN CACAT HUKUM". Akan tetapi Para Penggugat dalam surat gugatannya, ternyata pihak NJ HALIMAH selaku pemilik tanah semula (SIIM No. 40/Pahlawan Setia) tidak dijadikan sebagai pihak Tergugat;*

**2.** Dengan demikian seharusnya Para Penggugat mengikutsertakan **NJ HALIMAH** sebagai **pihak tergugat** dalam perkara gugatan *a quo* agar peristiwanya menjadi jelas dan terang;

**3.** Bahwa dengan tidak diikutsertakannya **NJ HALIMAH** sebagai pihak dalam perkara gugatan ini, maka gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak, dan karenanya gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

**DALAM PRO VISI:**

1. Berdasarkan ketentuan *Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 53 Rv*, *putusan provisi* adalah putusan yang berisikan agar hakim menjatuhkan putusan yang sifatnya segera dan mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara di samping adanya tuntutan pokok dalam surat gugatan;

2. Bahwa tuntutan provisi Para Penggugat yang menuntut "*melarang atau menengguhkan segala bentuk pelaksanaan kegiatan pembangunan dan pemasaran yang dilakukan oleh Tergugat I di atas tanah milik Para Penggugat sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap*", tidaklah tepat dan berlebihan, karena tuntutan provisi tersebut tidak dapat diklasifikasikan sebagai tuntutan provisi sebagaimana diatur dalam *Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 53 Rv*, dimana suatu tuntutan provisi haruslah menyangkut hal yang bersifat sangat mendesak diluar pokok perkara untuk dapat diambil tindakan sementara guna mencegah adanya kerugian yang lebih besar bagi kedua belah pihak. Selain itu tuntutan provisi tersebut juga sudah menyangkut pokok perkara (*bodein geschill*);

3. Oleh karenanya tuntutan provisi *a quo* tidak relevan dan patut dikesampingkan, sehingga tuntutan provisi Para Penggugat haruslah DITOLAK;

**DALAM POKOK PERKARA:**

**1.** *Mohon apa yang telah dikemukakan Dalam Eksepsi dan Dalam Provisi dianggap termasuk dan diulangi kembali selengkapnyanya Dalam Pokok Perkara* ini;





2. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat I;

3. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak petitum angka 4, khususnya yang menuntut **"Menyataiwn perbuatan Turut Tergugat I telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara"**, dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:

a) Bahwa atas dasar surat permohonan penetapan hari & tanggal lelang dan permohonan SKT No. 209/MAIX1T12OI3 tanggal 21 Nopember 2013, yang diajukan oleh Sigit Budi Purnomo, Direktur Utama PT. Mutiara Auction (*i.c.* Tergugat II) selaku kuasa dan NJ HALIMAH kepada Turut Tergugat I selaku Pejabat Lelang Kelas II, guna dilakukan lelang noneksekusi sukarela atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 40/Pahlawan Setia, Gambar Situasi Nomor: 17/1972 seluas 62.500 M2, terdaftar atas nama Nj. HALIMAH, yang terletak di Desa Pahlawan Setia, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, MAKA Turut Tergugat I selaku Pejabat Lelang Kelas II telah menetapkan hari dan tanggal lelang, yaitu pada hari Selasa tanggal 10 Desember 2013, dengan pertimbangan dokumen persyaratan lelang noneksekusi sukarela sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang;

b) Bahwa lelang *a quo* dilakukan menurut Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941 : 3) *jis* Perathran Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 1751PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 176/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Balai Lelang; Berdasarkan **Pasal 1 angka 6** Peraturan Menteri Keuangan No. 93/Plv1K.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("**PMK 93/2010**"), ditegaskan bahwa **"Lelang Noneksekusi Sukarela adalah lelang alas barang milik swasta, orang atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela";**

Halaman 54 dari 87 halaman putusan Nomor 664/PDT/2021/PT BDG



**Pasal 1 angka 16 PMK 93/20 10 menyatakan bahwa "*Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Lelang Swasla yang berwenang melaksanakan Lelang Noneksekusi Sukarela*";**

c) Bahwa untuk keperluan Lelang Noneksekusi Sukarela tersebut, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ("SKPT") No. 630.1/1447tKPT/XII/2013 tanggal 10 Desember 2013, dimana dalam SKPT tersebut diterangkan bahwa atas bidang tanah di Desa Pahlawan Setia, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, Luas 62.500 M2, telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 40 atas nama NJ. HAL1MAH, luas 62.500 M2;

d) Selanjutnya berdasarkan penetapan hari dan tanggal lelang dan Turut Tergugat I selaku Pejabat Lelang Kelas II, maka Tergugat TI selaku penjual telah melakukan Pengumuman Lelang Noneksekusi Sukarela pada tanggal 3 Desember 2013 melalui surat kabar harian "*SINAR HARAPAN*";

e) Bahwa dalam pelaksanaan Lelang Noneksekusi Sukarela tersebut, diperoleh harga penawaran tertinggi sebesar **Rp 506.250.000,-** (*lima ratus enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah*) yang diajukan oleh NISAN, dan karenanya NISAN disahkan sebagai pembeli dalam pelaksanaan lelang a quo, sebagaimana temyata dan Salinan Risalah Lelang Nomor: RL.050/PL.II.7/2013 tanggal 10 Desember 2013;

f) Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka tindakan Turut Tergugat I selaku Pejabat Lelang Kelas II melakukan Lelang Noneksekusi Sukarela terhadap Obyek Lelang SHM No. 40/Pablawan Setia, hingga NTSAN disahkan sebagai pembeli, **telah sah secara hukum, tidak melanggar hak snbyektif Para Peugugat, tidak bertentangan dengan kewajiban hukum Turut Tergugat I, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat;**

g) Dengan demikian Lelang Noneksekusi Sukarela a quo patut dipertahankan, sehingga jelaslah tindakan Turut Tergugat I melakukan Lelang Noneksekusi Sukarela **bukan merupakan perbuatan melawan hukum**, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH



Perdata, dan karenanya sangat beralasan **MENOLAK** petitum angka 4 khususnya yang menuntut **"Menyatakan perbuatan Turut Tergugat I telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) sebagaimana dimaksud dalam Pasa11365 KUH Perdata";**

h) Oleh karena itu patutlah DITOLAK pula petitum angka 18 dan 19 yang menuntut **"Menyatakan Kutipan Risalah Lelang No. RL.050/PL.IL 7/2 013 yang dikeluarkan Kantor Pejabat lelang Kelas II FX Tn Sumaryanto, S.H., M.H., wilayah jabatan Bekasi, Krawang, Purwakarta dan Subang cacat hukum";** dan **"Menyatakan Surat Keterangan Nomor: S.Ket-165/WKN. 08/PL.II. 0 7/2013 yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang Kelas H 1X Tn Sumaryanto, S.H., M.H., wilayah jabatan Bekasi, Krawang, Purwakarta dan Subang cacat hukum"**, karena petitum a quo sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum serta tidak terbukti kebenarannya;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, kami mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini berkenan memutuskan:

**DALAM EKSEPSI:**

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat I;

**DALAM PROVISI:**

- Menolak tuntutan provisi Para Penggugat;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, atau menyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Kuasa Turut Tergugat II telah mengajukan Jawaban yang dibacakan dalam persidangan tanggal 23 Juli 2020 sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan penelitian data dalam Sistem Informasi Administrasi Kependudukan (SIAK) Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi DKI Jakarta Kartu Tanda Penduduk 0953015207420028 terdaftar atas nama MAEMUNAH yang beralamat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Gang Katik No. 24 RT 002/01 Kel. Bukit Dun , Kec. Tebet, Kota Administrasi Jakarta Selatan.

- Kartu Tanda Penduduk dengan NIK 0953015207420028 atas nama Nj HALIMAH, berdasarkan penelitian data pada Sistem Informasi Administrasi Kependudukan (SIK) Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi DKI Jakarta adalah tidak terdaftar.

- Maka Kartu Tanda Penduduk 0953015207420028 atas nama Nj HALIMAH, beralamat Gang Katik No. 24 RT 002/01 Kel. Bukit Duri , Kec. Tebet Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah tidak dikeluarkan oleh Kantor Suku Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Administrasi Jakarta Selatan cq. Lurah Bukit Duri.

Berdasarkan kepada Jawaban tersebut di atas, mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi cq. Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima seluruh Jawaban Turut Tergugat II.
2. Menyatakan bahwa penerbitan Kartu Tanda Penduduk NIK 0953015207420028 atas nama Nj HALIMAH, adalah tidak terdaftar atas nama tersebut dan tidak dikeluarkan oleh Kantor Suku Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Administrasi Jakarta Selatan dan KTP tersebut adalah tidak sah.
3. Menetapkan biaya perkara menurut hukum.

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Kuasa Turut Tergugat VII telah mengajukan Jawaban yang dibacakan dalam persidangan tanggal 23 Juli 2020 sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

### A. EKSEPSI *ERROR IN PERSONA*

1. GEMIS AANHOEDANIGHEID : PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING (*PERSONA STANDI IN JUDICIO*) UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN.

1.1. Bahwa M. Yahya Harahap S.H dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan" Cetakan kedua belas, Juni 2012, halaman 438 menegaskan bahwa dalam hal gugatan diajukan oleh orang yang tidak

Halaman 57 dari 87 halaman putusan Nomor 664/PDT/2021/PT BDG

#### Disclaimer

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



mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat, maka hal tersebut adalah dasar untuk mengajukan eksepsi diskualifikasi atau *gemis aanhoedanigheid*;

1.2. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, suatu gugatan yang diajukan oleh pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Vide* putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1529K/Pdt/2001, tanggal 29 September 2003;

1.3. Bahwa dalam gugatan PENGUGAT didasarkan pada kepemilikan atas bidang tanah yang menjadi objek perkara *a quo* berdasarkan bukti kepemilikan Akta Jual Beli milik Alm. H. Muhabarah yang diwariskan kepada PENGUGAT.

1.4. Bahwa berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Jo. Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bukti kepemilikan hak atas suatu bidang tanah dibuktikan dengan adanya Sertipikat tanah kepemilikan.

1.5. Bahwa hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."

1.6. Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila TURUT TERGUGAT VII mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar Gugatan PENGUGAT ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima *NO (Niet Ontvenkelijeverklaard)*.

## 2. GUGATAN PENGUGAT SALAH ALAMAT

2.1. Bahwa PENGUGAT tidak mempunyai hak untuk menggugat TURUT TERGUGAT VII terkait perkara yang disengketakan karena pada dasarnya TURUT TERGUGAT VII tidak ada hubungan hukum apapun dengan PENGUGAT, akan tetapi hubungan hukum yang terjadi adalah hubungan hukum perdata hutang-piutang Kredit Modal Kerja Konstruksi antara TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT VII

Halaman 58 dari 87 halaman putusan Nomor 664/PDT/2021/PT BDG





dimana TURUT TERGUGAT VII Sebagai kreditur dan TERGUGAT I sebagai debitur sebagaimana terikat dalam Perjanjian Kredit Nomor 13 tanggal 16 Mei 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Rosta Triani Manurung, S.H., Notaris di Kabupaten Bekasi.

2.2. Bahwa gugatan a quo yang diajukan oleh PENGGUGAT semata-mata terkait dengan pemilikan atas bidang tanah yang diakui oleh PENGGUGAT yang dianggap atas tanah milik PENGGUGAT telah diserobot atau diambil secara melawan hukum, maka seharusnya PENGGUGAT lebih tepat dan relevan apabila mengajukan gugatan kepada pihak-pihak yang terlibat langsung dalam kepemilikan tanah obyek perkara.

2.3. Bahwa gugatan PENGGUGAT terhadap TURUT TERGUGAT VII salah alamat dan keliru (*gemisaanhoedanigheid*) karena TURUT TERGUGAT VII hanyalah berkedudukan sebagai pemberi fasilitas kredit (kreditur) serta tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT, sedangkan pokok gugatan PENGGUGAT dilatarbelakangi karena Obyek Sengketa dikuasai oleh pihak lain. Dengan demikian, terbukti bahwa gugatan PENGGUGAT salah alamat maka sudah selayaknya gugatan PARA PENGGUGAT dinyatakan tidak diterima.

#### B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia secara konsisten selalu memutuskan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) terhadap gugatan-gugatan yang nyata-nyata kabur dalam hal ini tidak jelasnya Obyek Perkara terkait sengketa tanah, yaitu sebagaimana dapat dilihat pada beberapa putusan Mahkamah Agung RI yang antara lain sebagai berikut:

- a) Putusan Mahkamah Agung No. 1149 KISip/1979 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan: "Bila tidak fe/as bat as-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima".
- b) Putusan Mahkamah Agung No. 81 KISIP/1971 tanggal 9 Juli 1973 yang menyatakan  
*"Dipertimbangkan berdasarkan pemeriksaan setempat oleh Pengadilan Negeri atas perintah Mahkamah Agung, tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya*



dengan yang tercantum dalam gugatan, oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima."

c) Putusan Mahkamah Agung No. 556 KISip/1973 November 1971 yang menyatakan:

"Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima."

2. Bahwa bidang tanah yang diakui kepemilikannya oleh PENGUGAT yang didasarkan pada Akta Jual Beli milik PENGUGAT tidak sama batas-batas dan luasnya dengan Obyek Perkara yang dimohonkan oleh PENGUGAT yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 40 GS No. 17/1972 atas nama Nj. Halimah. Hal dimaksud terlihat baik dalam posita maupun petitum yang disampaikan oleh PENGUGAT dalam gugatannya, bahwa luas bidang tanah yang diakui kepemilikannya oleh PENGUGAT seluas 37.893 M2 sedangkan luas Obyek Perkara SHM No. 40 GS No. 17/1972 atas nama Nj. Halimah seluas 62.500 M2.

3. Bahwa perbedaan luas bidang tanah yang diakui PENGUGAT dan luas Obyek Perkara berdampak pada perbedaan batas-batas atas bidang tanah tersebut. Selain dan tidak samanya batas-batas dan luas bidang tanah, saat ini Obyek Perkara tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1861 tanggal 24 Oktober 2018 sesuai dengan Surat Ukur No. 02036/Pahiawan Setia/2018 tanggal 11 Oktober 2018 berdasarkan Akta Pelepasan Hak No. 1060 tanggal 17 Desember 2017 tercatat atas nama PT Buana Media Nusantara.

4. Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas, bidang tanah yang menjadi objek gugatan tidak jelas maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila TURUT TERGUGAT VII mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar Gugatan PENGUGAT dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / NO*).

Berdasarkan dalil - dalil yang kami kemukakan diatas, maka kami mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ni untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi TURUT TERGUGAT VII dan menyatakan bahwa gugatan PENGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / NO*).

Halaman 60 dari 87 halaman putusan Nomor 664/PDT/2021/PT BDG



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TURUT TERGUGAT VII menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT dalam Surat Gugatan tertanggal 16 Maret 2020, kecuali untuk hal-hal yang secara tegas tegas pula diakui kebenarannya oleh TURUT TERGUGAT VII tersebut.
2. Bahwa untuk itu pula segala sesuatu yang termuat dalam bagian Eksepsi di atas, dianggap disampaikan kembali dan merupakan satu kesatuan dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa perlu disampaikan TURUT TERGUGAT VII memiliki hubungan hukum dengan TERGUGAT I dalam bentuk perjanjian pinjam meminjam uang dalam fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan plafon kredit sebesar Rp. 22.617.000.000,- (dua puluh dua milyar enam ratus tujuh belas juta rupiah) dengan peruntukan pembangunan Perumahan "Bumi Sakinah 2" sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit (PK) Nomor 13 tanggal 16 Mei 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Rosta Triani Manurung, S.H., Notaris di Kabupaten Bekasi.
4. Bahwa untuk menjamin pelunasan hutang TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT VII diberikan jaminan sesuai Pasal 6 Ayat Perjanjian Kredit No. 13 tanggal 16 Mei 2018 menyatakan sebagai berikut:

*"Agunan pokok adalah tanah dan ban gunan proyek perumahan "BUMI SAKINAH 2" sebanyak 336 (tiga ratus tiga puluh enam) unit yang terletak di Desa Pahiawan Setia, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, dengan total luas tanah 67.121 m2 (enampuluh tujuh ribu seratus dua puluh satu meter persegi) dengan rincian unit dan kavling sebagai berikut:*

- 1) *Sertipikat Hak Milik (HM) Nomor: 40/ Pahlawan Setia seluas 62.500 m2 terdaftar atas nama Nisan.*
- 2) *Sertipikat Hak Guna Bagunan (HGB) Nomor: 1295/ Pahlawan setia, seluas 313 m2 terdaftar atas nama TERGUGAT I.*
- 3) *Sertipikat Hak Guna Bagunan (HGB) Nomor: 1296/ Pahlawan setia, seluas 196 m2 terdaftar atas nama TERGUGAT I.*
- 4) *Sertipikat Hak Guna Bagunan (HGB) Nomor: 1293/Pahiawan setia, seluas 1.300 m2 terdaftar atas nama TERGUGAT I.*
- 5) *Sertipikat Hak Guna Bagunan (HGB) Nomor: 1291/Pahiawan setia, seluas 2.812 m2 terdaftar atas nama TERGUGAT I.*



5. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik (HM) Nomor : 40/ Pahlawan Setia seluas 62.500 m2 terdaftar atas nama Nisan telah dilakukan balik nama ke atas nama TERGUGAT I dan turun hak menjadi Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1861 tanggal 24 Oktober 2018 sesuai dengan Surat Ukur No. 02036/Pahiawan Setia/2018 tanggal 11 Oktober 2018 berdasarkan Akta Pelepasan Hak No. 1060 tanggal 17 Desember 2017 tercatat atas nama PT Buana Media Nusantara.

6. Bahwa TURUT TERGUGAT VII sebagai Kreditur yang beritikad baik telah melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam PK kepada TERGUGAT I dengan cara melakukan pencairan kredit yang dapat dibuktikan dengan rekening koran TERGUGAT I, dengan telah dicairkannya fasilitas kredit kepada TERGUGAT I, maka TURUT TERGUGAT VII telah melaksanakan kewajiban / prestasinya dengan sempurna kepada TERGUGAT I.

7. Bahwa SHGB No. 1861 atas nama TERGUGAT I telah dilakukan pemasangan Hak Tanggungan Nomor 11524/2019 Peringkat Pertama tanggal pada 12 Agustus 2019 dan saat ini sedang dilakukan proses pemecahan Sertipikat. pada TURUT TERGUGAT III.

8. Bahwa perlu kiranya TURUT TERGUGAT VII sampaikan bahwa sesuai penjelasan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan butir 9, disebutkan bahwa:

*"Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-undang ini yaitu yang mengatur tentang lembagaparate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (Het Herziene Indonesisch Reglement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtwezen in de Gewesten Butiten Java en Madura).*

*Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap."*



9. Berdasarkan butir 8 di atas, maka dengan *dibubuhkan irah-irah kata-kata 'DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA'*, pada Sertifikat Hak Tanggungan maka *memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap* sehingga pihak TURUT TERGUGAT VII memiliki kewenangan untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri atau dikenal sebagai *Parate Eksekusi* yang artinya bahwa dalam proses eksekusi penjualan obyek Hak Tanggungan, tanpa harus didahului dengan adanya Penetapan Eksekusi (*Fiat Eksekusi*) dan Pengadilan Negeri, sebagaimana juga diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan:

Pasal 6 UUHT yaitu:

*"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dan hasil penjualan tersebut"*

10. Bahwa dalil gugatan poin 8 s/d 12 sudah sepatutnya dikesampingkan karena alasan PENGGUGAT tidak dapat dibenarkan. Bukti kepemilikan atas bidang tanah dapat dibuktikan dengan adanya Sertipikat, hal tersebut berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Jo. Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bukti kepemilikan hak atas suatu bidang tanah dibuktikan dengan adanya Sertipikat tanah kepemilikan.

11. Bahwa hal tersebut sesuai dengan SHM No. 40 GS No. 17/1972 atas nama Nj. Halimah didasarkan pada Akta Jual Beli No. 06/1972 PPAT Camat Babelan tanggal 27 Januari 1972, dimana atas Akta Jual Beli tersebut segera didaftarkan kepada Kantor Pertanahan untuk diterbitkannya Sertipikat tanda kepemilikan atas bidang tanah.

12. Bahwa Akta Jual Beli yang dimiliki PENGGUGAT seharusnya segera didaftarkan kepada Kantor Pertanahan untuk diterbitkannya Sertipikat tanda kepemilikan atas bidang tanah, hal ini menjadi pertanyaan terlebih lagi SHM No. 40 GS No. 17/1972 atas nama Nj. Halimah jauh dahulu terbit dan pada Akta Jual Beli yang dimiliki PENGGUGAT. Sudah sepatutnya pengakuan PENGGUGAT atas kepemilikan suatu bidang tanah berdasarkan Akta Jual Beli tidak dibenarkan. Hal ini ditegaskan dalam

Halaman 63 dari 87 halaman putusan Nomor 664/PDT/2021/PT BDG





Pasa? 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."

13. Bahwa dalil gugatan poin 16 sangat tidak beralasan dan patut dipertanyakan, dimana PENGUGAT mendalilkan Nj. Halimah telah mengklaim dan secara diam-diam mendaftarkannya untuk diterbitkan Sertipikat. Faktanya kepemilikan atas bidang tanah a quo yang dimiliki oleh Nj.Halimah jauh sebelum terbitnya Akta Jual Beli milik PENGUGAT.

14. Bahwa dalil gugatan poin 21 s/d 23 patut untuk dikesampingkan, mengingat keberatan yang diajukan oleh TURUT TERGUGAT VI telah cukup lama dan dimungkinkan permasalahan tersebut telah selesai, mengingat sampai dengan saat ini sudah terbangun perumahan "Bumi Sakinah 2" yang mana pembangunan perumahan tersebut telah mendapat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan TURUT TERGUGAT IV.

15. Bahwa dengan adanya IMB dan Sertipikat yang diakui secara hukum, membuktikan terhadap bidang tanah tersebut secara sah dan nyata dimiliki oleh TERGUGAT I, serta terhadap Sertipikat tersebut sedang dilakukan pemecahan oleh TURUT TERGUGAT III yang nantinya dilakukan balik nama ke atas nama konsumen dalam hal ini Debitur KPR BTN.

16. Bahwa saat ini terhadap unit-unit rumah perumahan "Bumi Sakinah 2" yang berdiri di atas tanah obyek perkara a quo telah dilakukan penjualan kepada konsumen-konsumen melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah dan TURUT TERGUGAT VII, dimana konsumen tersebut yang merupakan Debitur KPR BTN merupakan pembeli beritikad baik yang dilindungi secara hukum kepentingannya.

17. Bahwa TURUT TERGUGAT VII secara tegas menolak dalil gugatan pomn 26 s/d 28 yang menyatakan TURUT TERGUGAT VII telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena pada prinsipnya adalah merupakan dalil yang mengada-ada, oleh karena PENGUGAT sama sekali tidak menjelaskan kausalitas perbuatan TURUT TERGUGAT VII yang secara langsung telah menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT. Selain itu juga tidak menjelaskan bentuk kerugian nyata yang diderita oleh PENGUGAT.



18. Bahwa selain itu, dalil perbuatan melawan hukum dalam surat gugatan PENGGUGAT, sangat tidak memenuhi keempat unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata *juncto* Anret Hoge Raad 31 Januari 1919 serta berdasarkan doktrin hukum yang dikemukakan oleh R. Setiawan, S.H., yaitu sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan yang melanggar suatu hak hukum orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat atau bertentangan dengan kesusilaan atau kepatutan dalam pergaulan hidup dalam masyarakat penihal memperhatikan kepentingan orang lain.
  - Bahwa suatu perbuatan yang melanggar hukum diawali oleh suatu perbuatan dan pelaku yang dapat berupa melakukan sesuatu yang bersifat melawan hukum.
  - Bahwa PENGGUGAT tidak mampu menguraikan perbuatan-perbuatan yang mana dan seperti apa yang dilakukan TURUT TERGUGAT VII dengan sifat melawan hukumnya dan atau perbuatan yang telah bertentangan dengan kesusilaan atau kepatutan dalam pergaulan hidup.
  - Bahwa justru PENGGUGAT lah yang tidak memenuhi kewajibannya membayar kredit terhadap TURUT TERGUGAT VII atas kredit yang telah diberikan oleh TURUT TERGUGAT VII kepada PENGGUGAT.
- b. Adanya kesalahan pada diri si pembuat.
  - Bahwa PENGGUGAT telah mendalilkan dalam surat gugatannya, mengalami kerugian atas perbuatan Para Tergugat (i.c TURUT TERGUGAT VII).
  - Bahwa atas peristiwa sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT dimaksud, akan tetapi PENGGUGAT juga tidak mampu menguraikan secara rinci perbuatan TURUT TERGUGAT VII mana yang telah melanggar hukum. Selain itu PENGGUGAT juga tidak pernah mengajukan keberatan-keberatan (korespondensi) kepada TURUT TERGUGAT VII.
- c. Adanya kerugian pada diri Penggugat.
  - Bahwa kerugian sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT dalam surat gugatannya, sangat tidak jelas apalagi bersifat sepihak sehingga tidak dapat dipertanggung-jawabkan kebenarannya, juga



kerugian dimaksud tanpa didukung oleh bukti-bukti yang sah menurut hukum.

- Bahwa dengan demikian, dalil kerugian PENGUGAT merupakan dalil-dalil yang mengada-ada dan sangat berlebihan, oleh karena tidak ada satupun bentuk perbuatan TURUT TERGUGAT VII yang secara nyata dan mempunyai kausalitas telah menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT.

d. Adanya hubungan kausal (sebab akibat) antara kesalahan si pembuat dengan kerugian yang timbul.

- Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada bagian atas Pokok Perkara, hal mana PENGUGAT tidak mampu menguraikan perbuatan TURUT TERGUGAT VII yang mana dan seperti apa yang telah mengakibatkan timbulnya kerugian bagi diri PENGUGAT.

- Bahwa untuk itu sangat jelas dan terang, dalil kerugian PENGUGAT (*quod non*) tidak ada hubungan kausalitas dengan TURUT TERGUGAT VII dan atau merupakan dalil kerugian yang tidak berdasarkan hukum.

- Bahwa untuk itu sangat jelas dan terang tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II sebagaimana didalilkan oleh PENGUGAT.

19. Bahwa unsur-unsur dalam perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud diatas adalah bersifat kumulatif, sehingga dengan tidak terpenuhinya salah satu dan unsur-unsur tersebut, maka perbuatan tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum (*on rechtematig daad*). Berdasarkan uraian-uraian diatas terbukti TURUT TERGUGAT VII tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara.

Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan diatas, yang didukung dengan bukti-bukti yang tidak terbantahkan kebenarannya, TURUT TERGUGAT VII mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI

1. Menerima atau mengabulkan eksepsi TURUT TERGUGAT VII untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PARA PENGUGAT tidak dapat diterima (*NO*).

Halaman 66 dari 87 halaman putusan Nomor 664/PDT/2021/PT BDG



**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan jawaban TURUT TERGUGAT VII untuk seluruhnya;
3. Menyatakan TURUT TERGUGAT VII adalah Kreditur beritikad baik;
4. Menyatakan demi hukum sah dan berharga:
  - a) Akta Perjanjian Kredit Nomor 13 tanggal 16 Mei 2018, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Rosta Triani Manuruing, S.H. Notaris dan PPAT di Kabupaten Bekasi;
  - b) Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 40! Pahlawan Setia seluas 62.500 m2 terdaftar atas nama Hj. Halimah;
  - c) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1861 seluas 62.500 m2 terdaftar atas nama PT. BUANA MEDIA NUSANTARA;
  - d) Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 11524/2019 Peringkat Pertamatanggal 12 Agustus 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris dan PPAT Rosta Triani Manuruing, S.H. Notaris di Kabupaten Bekasi;
5. Menyatakan TERGUGAT I tetap mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran Kredit Modal Kenja Konstruksi beserta bunga dan denda sampai dengan knedit lunas.
6. Menyatakan demi hukum sah dan berharga penjualan perumahan "Bumi Sakinah 2" melalui cash / tunai dan melalui KPR pada TURUT TERGUGAT VII.
7. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

**SUBSIDAIR**

Apabila majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang *seadil-adilnya (ex aequo et bono)*.

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Bekasi telah menjatuhkan putusan Nomor 88/Pdt.G/2020/PN Bks, tanggal 29 September 2021 dengan diktum selengkapanya sebagai berikut:

**MENGADILI :**

**DALAM KONPENSI ;**

**DALAM EKSEPSI ;**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I ;

**DALAM POKOK PERKARA ;**

Halaman 67 dari 87 halaman putusan Nomor 664/PDT/2021/PT BDG



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

**DALAM REKONPENSASI :**

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

**DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI :**

- Menghukum Para Penggugat dalam Konpensi / Para Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar semua biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 6.399.000,- (Enam Juta Tiga Ratus Sembilang Puluh Sembilan Ribu Rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 88/Pdt.G/2020/PN Bks Jo. Nomor 72/Bdg/2021/PN.Bks, tanggal 13 Oktober 2021, Para Pembanding semula Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bekasi, Nomor 88/Pdt.G/2020/PN Bks, tanggal 29 September 2021, dan telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 3 November 2021 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 2 November 2021 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 4 November 2021 melalui Pengadilan Negeri Cikarang yang diterima oleh Sekretariat Desa Srimur, Kecamatan Tambun Utara untuk disampaikan kepada yang bersangkutan, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 2 November 2021 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 22 November 2021 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 4 November 2021 melalui Pengadilan Negeri Cikarang, kepada Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV pada tanggal 10 November 2021 melalui Pengadilan Negeri Cikarang, kepada Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V pada tanggal 4 November 2021 melalui Pengadilan Negeri Cikarang dan diterima oleh Petugas kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi untuk disampaikan kepada yang bersangkutan, kepada Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI pada tanggal 4 November 2021 melalui Pengadilan Negeri Cikarang dan diterima oleh Petugas Desa Pahlawan Setia, Kabupaten Bekasi, kepada Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat VII pada tanggal 28 Oktober 2021 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat,





kepada Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat VIII pada tanggal 10 November 2021 melalui Pengadilan Negeri Cikarang ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 8 November 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 9 November 2021, dan telah diserahkan kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 17 November 2021 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 1 Desember 2021 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 15 November 2021 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 22 November 2021 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, kepada Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat VII pada tanggal 12 November 2021 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, kepada Terbanding III semula Tergugat III, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, kepada Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV, kepada Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V, kepada Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI, kepada Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat VII dan kepada Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat VIII dimohonkan bantuan untuk pemberitahuan dan penyerahan memori banding melalui Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 11 Nopember 2021 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 23 Nopember 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Bekasi pada tanggal 23 Nopember 2021, kontra memori banding tersebut dimohonkan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 24 November 2021;

Menimbang, bahwa relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor 88/Pdt.G/2020/PN.Bks Jo. Nomor 72/Bdg/2021/PN Bks, menyatakan bahwa kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 01 November 2021, kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 3 November 2021 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 2 November 2021 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 4 November 2021 melalui Pengadilan Negeri



Cikarang yang diterima oleh Sekretariat Desa Sriamur, Kecamatan Tambun Utara untuk disampaikan kepada yang bersangkutan, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 2 November 2021 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 22 November 2021 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 4 November 2021 melalui Pengadilan Negeri Cikarang, kepada Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV pada tanggal 10 November 2021 melalui Pengadilan Negeri Cikarang, kepada Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V pada tanggal 4 November 2021 melalui Pengadilan Negeri Cikarang dan diterima oleh Petugas kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi untuk disampaikan kepada yang bersangkutan, kepada Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI pada tanggal 4 November 2021 melalui Pengadilan Negeri Cikarang dan diterima oleh Petugas Desa Pahlawan Setia, Kabupaten Bekasi, kepada Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat VII pada tanggal 28 Oktober 2021 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, kepada Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat VIII pada tanggal 10 November 2021 melalui Pengadilan Negeri Cikarang, kepada mereka diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari terhitung hari berikutnya sejak pemberitahuan ini sebelum berkas perkara a quo dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa karena permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu, permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat dalam memori bandingnya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:  
Adapun keberatan - keberatan yang hendak diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat adalah sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

- Bahwa Eksepsi Tergugat I/**Terbanding I** dikabulkan mengenai Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*exemption plurium litis consortium*) dengan

Halaman 70 dari 87 halaman putusan Nomor 664/PDT/2021/PT BDG



pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang menyatakan bahwa penempatan Para Ahli waris Alm. NISSAN sebagai sebagai Tergugat III harus menyebutkan satu persatu ahli waris Alm. Nissan tersebut menjadikan Gugatan Para Penggugat kekurangan pihak, dan terhadap gugatan Para Penggugat kurang pihak tersebut menurut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi harus dinyatakan tidak dapat diterima sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2438 K/Sip/1980 tanggal 22 Maret 1982 .

Adapun alasan - alasan Para Pemohon Banding tersebut adalah sebagai berikut:

1. **Bahwa Majelis Hakim pada Pengadilan Tingkat Pertama telah keliru dalam menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I dengan mengatakan Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak tanpa mempertimbangkan fakta-fakta yang ada di persidangan. Terhadap pertimbangan eksepsi tersebut, maka Para Pembanding menolak dan menyangkal Putusan Pengadilan Negeri Bekasi karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang telah keliru dalam mempertimbangkan Fakta Hukumnya, dalam hal ini Majelis Hakim hanya mengacu pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2438 K/Sip/1980 tanggal 22 Maret 1982.**
2. **Bahwa Para Penggugat/Para Pembanding berpendapat dalam menarik seseorang sebagai Subyek hukum dan/atau menempatkan Tergugat III/Terbanding III sudah benar dan tepat, hal ini di kuatkan dengan alamat Tergugat III/Terbanding III telah benar dan lengkap dan hal ini juga didukung dengan kehadiran salah satu dari Ahli waris Tergugat III/Terbanding III di persidangan pada sidang Pertama dan sidang Kedua;**
3. **Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Pertama telah menghilangkan Fakta Hukum dimana pada saat Sidang Pemeriksaan Identitas dan Dasar Hukum Hukum (Legal Standing) Para Pihak Majelis telah memeriksa dan mengetahui keberadaan dan kehadiran Tergugat III/Terbanding III dan hal ini sebanyak 2 (dua) kali Persidangan;**
4. **Bahwa sebagaimana jadwal sidang yang telah ditentukan dan kehadiran Tergugat III/Terbanding III adalah sebagai berikut :**



- Sidang Pertama tanggal 26 Maret 2020 salah satu yang mewakili Ahli Waris atau Tergugat III/Terbanding III hadir pada sidang tersebut.
- Sidang Kedua tanggal 23 April 2020 salah satu yang mewakili Ahli Waris atau Tergugat III/Terbanding III hadir pada sidang tersebut.

Bahwa berdasarkan hal tersebut sudah sangat jelas pertimbangan hukum yang dilakukan oleh Majelis Hakim Pada Pengadilan Tingkat Pertama keliru dengan tidak jelas dan teliti dan tidak mempertimbangkan kehadiran Tergugat III/Terbanding III.

5. Bahwa sebagaimana yang di jelaskan oleh “*Moh. Taufik Makarao, S.H., M.H. dalam bukunya “Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata” (hal. 8) bahwa dalam hukum acara perdata inisiatif ada pada penggugat, maka penggugat mempunyai pengaruh yang besar terhadap jalannya perkara, setelah berperkara diajukan, ia dalam batas-batas tertentu dapat mengubah atau mencabut kembali gugatannya. (lihat Putusan Mahkamah Agung tertanggal 28 Oktober 1970 No. 546 K/Sip/1970, termuat dalam Yurisprudensi Indonesia, diterbitkan oleh Mahkamah agung Republik Indonesia, penerbitan 1971, halaman 374-red)”. Dan “Mengutip yang disampaikan oleh Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH dalam bukunya “Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek” (hal. 3), dalam hukum acara perdata, penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Perkataan “merasa” dan “dirasa” dalam tanda petik, sengaja dipakai di sini, oleh karena belum tentu yang bersangkutan sesungguhnya-sungguhnya melanggar hak penggugat”;*

6. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan oleh Para Pembanding diatas maka sangat jelas terlihat Penyelundupan Hukum yang dilakukan oleh Majelis Hakim Pada Pengadilan Tingkat Pertama dalam mengambil dan Memutuskan Perkara Perdata pada tanggal, 29 September 2021 dengan nomor: 88/Pdt.G/2020/PN.Bks;

7. Bahwa atas hal tersebut Para Pembanding tidak sependapat dan keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana yang diuraikan diatas, dengan menuliskan alamat

Halaman 72 dari 87 halaman putusan Nomor 664/PDT/2021/PT BDG



Terbanding III dengan jelas dan lengkap serta dengan kehadiran salah satu Ahli Waris Terbanding III pada Persidangan Pertama dan Sidang Kedua dengan demikian Eksepsi Terbanding I beralasan dan Patut untuk di tolak;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dengan tidak mempertimbangkan Pemeriksaan Pokok Perkara. Bahwa mengenai Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dalam hal ini Para Pembanding menolak, menyangkal dan tidak sependapat dengan Pertimbangan Majelis Tingkat Pertama tersebut diatas.

Bahwa apabila dilihat dari fakta-fakta persidangan baik pada saat Sidang Pemeriksaan Setempat Para Pembanding dengan **terang dan jelas** dapat menerangkan batas-batas Tanah miliknya dan Terbanding I melalui Kuasanya pada saat Majelis Hakim yang memimpin Sidang Pemeriksaan Setempat telah **mengakui** bahwa Tanah Para Pembanding berada di Tanah yang di bangun dan/atau yang dikuasai Oleh Terbanding I dan serta pada sidang Pembuktian terlihat dengan jelas bahwa Bukti serta Saksi yang dihadirkan Para Pembanding memberikan kesaksian dengan membuka fakta yang sebenarnya atas hak dari Para Pembanding serta membuktikan bahwa Terbanding I dan Para Terbanding yang secara nyata telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melawan Hak mengambil dan atau menyerobot tanah milik Para Pembanding, oleh karena itu Majelis Hakim Pada Tingkat Pertama telah keliru menilai Gugatan Para Pembanding dengan Gugatan Tidak dapat diterima. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dengan segala kerendahan hati Para Pembanding menolak sebagian besar isi Putusan Perkara Perdata Nomor : 88/Pdt,G/2020/PN.Bks;

2. Bahwa di persidangan Pengadilan Negeri Bekasi telah terungkap Fakta Hukum secara keseluruhan sebagaimana yang telah tertuang dalam gugatan Pembanding dahulu Penggugat namun kenyataanya dalam putusan tertuang oleh karena tidak menyebutkan secara terinci pihak Ahli Waris yang sebenarnya telah nyata-nyata Pembanding tuangkan jelas dalam gugatan selaku Ahli Waris Nisan, hal ini membuat timbul keadilan telah di dimainkan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, hal mana

Halaman 73 dari 87 halaman putusan Nomor 664/PDT/2021/PT BDG





telah jelas-jelas melibatkan MAFIA TANAH dalam menerbitkan Sertifikat adapun dalam pokok perkara telah terang, jelas dan tidak terbantahkan lagi sebagai berikut :

- a. Bahwa bukti kepemilikan Para Pembanding seluruh Akta Jual-Beli yang **Terdaftar dan Tercatat** di pemerintahan dari kelurahan dan kecamatan setempat dibuktikan dengan dokumen Akta dan keterangan saksi-saksi pada saat menjabat di pemerintahan daerah setempat;
- b. Bahwa indentitas kepemilikan Sertifikat Nomor : 40 GS No. 17/1972 milik Terbanding 1 nyata-nyata **tidak terdaftar** dalam catatan sipil pada dinas Catatan Sipil Jakarta Selatan;
- c. Bahwa saksi-saksi yang menandatangani Akta Jual-Beli milik Pembanding telah jelas dan terang menerangkan tanah milik Pembanding telah di rebut oleh Terbanding I dengan secara tiba-tiba muncul dan mengambil secara keseluruhan tanah milik Para Pembanding;
- d. Bahwa ketidak-hadiran Turut Terbanding III (BPN) dalam gugatan di Pengadilan Negeri Bekasi yang diajukan Para Pembanding menunjukan sikap tidaklah dapat di pertanggungjawabkan produk sertifikat Nomor : 40 GS No. 17/1972 milik Terbanding I dan tidak adanya **warkah dan peta pada sertifikat** tersebut, diperkuat lagi dengan para saksi-saksi yang dahulu menjabat selaku aparatur Desa setempat tidak pernah mengetahui adanya Sertifikat Nomor : 40 GS No. 17/1972 atau kata lain tidak terdaftar dalam salinan buku catatan di kantor Turut Terbanding VI;
- e. Bahwa ada mafia tanah dalam kasus ini yang tidak terungkap dengan menjatuhkan putusan karena tidak merinci nama-nama Ahli Waris Nisan suatu hal yang Aneh dan Nyata padahal **telah hadir** dan datang ke Pengadilan Negeri Bekasi namun *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi menjatuhkan putusan menyatakan gugatan Para Pembanding tidak dapat diterima, hal ini tidak membuat lemah Para Pembanding dan terus akan melakukan upaya hukum guna mengembalikan hak Pembanding yang telah diambil dengan cara-cara Zholim kepada Para Pembanding;
- f. Bahwa memenangkan Para Terbanding dalam dalam perkara ini sama saja telah melindungi mafia tanah yang telah merugikan Para



Pembanding padahal pemerintah saat ini sedang menggalakan pemberantasan mafia tanah;

g. Bahwa Terbanding I telah mengetahui dan telah membuat perikatan Perjanjian Jual Beli dengan Alm. Nisan dan Terbanding I telah menyadari adanya permasalahan diatas tanah dahulu yang akan di beli namun di lanjutkan Jual-Beli tersebut dan menjadikan perumahan diatas tanah milik Para Pembanding;

h. Bahwa terdapat pula Tanah Kas Desa milik Negara atau disingkat TKD yang telah diambil atau masuk di dalam Sertifikat Nomor : 40 GS No. 17/1972 milik Terbanding I, dari hal ini terdapat jelas bahwa Pengadilan Negeri Bekasi tidak dapat mengamankan aset Negara yang telah diambil oleh Terbanding I.

#### **DALAM KONPENSI**

1. Bahwa sebagaimana Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan Menyatakan gugatan penggugat dalam Rekonpensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) telah tepat dan benar sebab tidaklah beralasan Terbanding I mengajukan Gugatan Kembali terhadap Para Pembanding sebagaimana jawaban yang diajukan Turut Terbanding II yang menyatakan bahwa nama NJ HALIMAH yang beralamat di Gang Katik, No. 24 Rt/Rw. 002/001, Kel. Bukit Duri, Kec. Tebet, Jakarta Selatan dilakukan pengecekan ke Kantor Kelurahan Bukit Duri dengan hasil bahwa di database computer kependudukan dan catatan sipil kelurahan bukti duri NIK 09.5301.520742.0026 **tercantum atas nama MAEMUNAH bukan atas nama NJ HALIMAH** dimana NJ HALIMAH menurut dalil Terbanding I sebagaimana orang yang telah memberikan kuasa untuk melelang Sertifikat Hak Milik No. 40/Pahlawan setia maka Para Pembanding menolak dengan tegas Gugatan Rekonpensi Terbanding I.

Berdasarkan uraian tersebut maka Majelis Hakim Pada Pengadilan Tingkat Pertama telah benar dan tepat.

#### **DALAM KONVENSİ REKONPENSİ**

1. Bahwa sebagaimana Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan menyatakan Menghukum Para Penggugat dalam Konpensi/ Para Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar semua biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 6.399.000,- (*enam juta tiga ratus Sembilan puluh Sembilan ribu rupiah*).

Halaman 75 dari 87 halaman putusan Nomor 664/PDT/2021/PT BDG



Bahwa Majelis Hakim Pada Tingkat Pertama telah keliru dalam memberikan pertimbangan dengan akibat dari Pertimbangan yang keliru yang dilakukan oleh Majelis Hakim Pada Pengadilan Tingkat Pertama sehingga tidak berdasar pula Para Pembanding untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini. Maka untuk itu dengan segala kerendahan hati Para Pembanding, Para Pembanding menolak sebagian besar isi Putusan Perkara Perdata Nomor : 88/Pdt,G/2020/PN.Bks;

2. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dengan tidak mempertimbangkan Pemeriksaan Pokok Perkara, Bahwa mengenai Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dalam hal ini Para Pembanding menolak, menyangkal dan tidak sependapat dengan Pertimbangan Majelis Tingkat Pertama tersebut diatas;

3. Bahwa apabila dilihat dari fakta-fakta dipersidangan baik pada saat Sidang Pemeriksaan Setempat Para Pembanding dengan terang dan jelas dapat menerangkan batas-batas Tanah miliknya dan Terbanding I melalui Kuasanya pada saat Majelis Hakim yang memimpin Sidang Pemeriksaan Setempat telah **mengakui bahwa** Tanah Para Pembanding berada di Tanah yang di bangun dan/atau yang dikuasai Oleh Terbanding I dan serta pada sidang Pembuktian terlihat dengan jelas bahwa Bukti serta Saksi yang dihadirkan Para Pembanding memberikan kesaksian dengan membuka fakta yang sebenarnya alas hak dari Para Pembanding serta mebuktikan bahwa Terbanding I dan ParaTerbanding yang nyata-nyata telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan dengan melawan Hak mengambil dan atau menyerobot tanah milik Para Pembanding, oleh karena itu. Majelis Hakim Pada Tingkat Pertama telah keliru menilai Gugatan Para Pembanding dengan Gugatan Tidak dapat diterima;

4. Bahwa sebagaimana Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan Menyatakan gugatan penggugat dalam Rekonpensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) telah tepat dan benar sebab tidaklah beralasan Terbanding I mengajukan Gugatan Kembali terhadap Para Pembanding sebagaimana jawaban yang diajukan Turut Terbanding II yang menyatakan bahwa NJ HALIMAH



yang beralamat di Gang Katik, No. 24, Rt/Rw. 002/001, Kel. Bukit Duri, Kec. Tebet, Jakarta Selatan dilakukan pengecekan ke Kantor Kelurahan Bukit Duri dengan hasil bahwa di database computer pada Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil kelurahan bukti duri NIK 09.5301.520742.0026 **tercantum atas nama MAEMUNAH bukan atas nama NJ HALIMAH** dimana NJ HALIMAH menurut dalil Terbanding I sebagaimana orang yang telah memberikan kuasa untuk melelang Sertifikat Hak Milik No 40/Pahlawan setia maka Para Pembanding menolak dengan tegas Gugatan Rekonsensi Terbanding I;

**5.** Bahwa akibat Perbuatan Para Terbanding tersebut, Para Pembanding sangat dirugikan baik moril maupun materil, maka seharusnya Para Terbandinglah yang dibebani biaya perkara sebesar Rp. 6.399.000,- (*enam juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah*).

Bahwa berdasarkan hal - hal tersebut diatas, maka dengan segala kerendahan hati Para Pembanding menolak sebagian besar isi Putusan Perkara Perdata Nomor : 88/Pdt.G/2020/PN.Bks, di Pengadilan Negeri Bekasi.

Selanjutnya Para Pembanding Mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Bandung untuk menerima, memeriksa dan memutus perkara ini dalam Peradilan Tingkat Banding, yang Amar Putusannya berbunyi :

**DALAM KONPENSI**

**DALAM EKSEPSI**

1. Menolak Eksepsi Tergugat I/Terbanding I dan Para Terbanding untuk seluruhnya;
2. Menerima Gugatan Para Penggugat/Para Pembanding untuk seluruhnya oleh karenanya Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi, tertanggal 29 September 2021 dalam Perkara Perdata No. 88/Pdt.G/2020/PN.Bks.
3. Menghukum Para Tergugat/Para Terbanding untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini.

**DALAM POKOK PERKARA**

**PRIMAIR**

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding Para Pembanding untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tertanggal, 29 September 2021 dalam perkara Perdata No. 88/Pdt.G/2020/PN.Bks.

Halaman 77 dari 87 halaman putusan Nomor 664/PDT/2021/PT BDG



3. Menghukum Para Tergugat/Para Terbanding untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini baik tingkat Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi.

#### **DALAM REKONPENSI**

1. Menolak Gugatan Rekonsensi Tergugat I/Terbanding I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I/Terbanding I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu menyerobot tanah milik Para Penggugat/Para Pembanding;
3. Menghukum Para Tergugat/Para Terbanding untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini baik tingkat Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi.

#### **DALAM EKSEPSI, KONPENSI, DAN REKONPENSI**

##### **SUBSIDAIR**

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka Para Pembanding mohon agar di berikan putusan yang seadil – adilnya (*Ex aquo et bono*) .

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I dalam kontra memori bandingnya, mengemukakan hal-hal pada pokoknya sebagai berikut :

##### **I. DALAM EKSEPSI**

**MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI BEKASI SUDAH TEPAT DALAM MENGELUARKAN PUTUSAN PERKARA No. 088/PDT.G/2020/PN.Bks TANGGAL 29 SEPTEMBER 2021.**

1. Berdasarkan Memori Banding Para Pembanding, kami tidak menemukan satupun argumen atau dalil dan bukti-bukti baru untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi 088/PDT.G/2020/PN.Bks, atau dengan kata lain Para Pembanding hanya mengulang-ulang argumen dan dalil yang sudah disampaikan di dalam persidangan tingkat pertama. Dengan demikian sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung untuk menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi 088/PDT.G/2020/PN.Bks serta menolak Memori Banding Para Pembanding. Namun demikian kami perlu untuk tetap membantah alasan

Halaman 78 dari 87 halaman putusan Nomor 664/PDT/2021/PT BDG





atau dalil-dalil yang dibuat oleh Para Pembanding di dalam Memori Bandingnya.

2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi telah tepat dalam membuat pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi 088/PDT.G/2020/PN.Bks dengan mengabulkan Eksepsi Terbanding I/ Semula Tergugat I, dimana benar bahwa gugatan Para Pembanding/ Semula Para Penggugat tidak memenuhi syarat formal (formalitas) suatu gugatan karena gugatan Para Pembanding kurang pihak sehingga surat gugatan dinyatakan untuk tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk ver klaard*).

3. Bahwa Terbanding I menolak dalil Para Pembanding pada butir 1 dan 2 Memori Banding karena Yurisprudensi atau putusan hakim terdahulu adalah juga sebagai sumber hukum positif di Indonesia selain dari Peraturan Perundang-Undangan. Sehingga alasan Para Pembanding yang tidak sepakat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang mempertimbangkan berdasarkan suatu yurisprudensi harus dikesampingkan.

4. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2438 K/Sip/1980 tanggal 22 Maret 1982 sudah jelas dimana kutipan putusannya menyatakan bahwa suatu **gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara**. Selain yurisprudensi tersebut sudah ada juga Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1642/K/PDT/2005 yang pada intinya menyatakan serupa:

*"Penggugat tidak memasukan (menggugat) seluruh pihak terkait ke dalam perkara / surat gugatannya. Dengan demikian maka gugatan yang kurang pihak / plurium litis consortium harus dinyatakan untuk tidak dapat diterima (niet ontvankelijk ver klaard/NO)."*

5. Bahwa selain yurisprudensi, menurut Ahli Hukum Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan) pada Hal. 881 menjelaskan apabila gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium* maka surat gugatan harus dinyatakan cacat formil dan putusan yang dijatuhkan harus gugatan dinyatakan untuk tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk ver klaard/NO*).



6. Bahwa Terbanding I menolak dalil Para Pembanding pada butir 3 dan 4 Memori Banding dimana walaupun saat persidangan pernah hadir Ahli Waris Terbanding III/ Semula Tergugat III, namun Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dan para pihak yang turut hadir pada persidangan tersebut tidak mengetahui ahli waris siapa yang hadir dan ada berapa ahli waris dari Alm. Nisan, karena ahli waris yang hadir saat itu sebagai Tergugat III tidak memberikan identitas dan dokumen yang menyatakan dia adalah salah satu ahli waris dari Alm. Nisan.

7. Bahwa sebagaimana Keterangan **Saksi ACHMAD YANI dan Saksi MARDAN, serta bukti T1-1 dan bukti T1-2**, Terbanding III/ Semula Tergugat III yaitu Ahli Waris Alm. Nisan sudah meninggal dan memiliki anak dan istri sebagai ahli waris. Seharusnya Para Pembanding/ Semula Para Penggugat lebih jelas dan lebih spesifik menggugat siapa-siapa saja para Ahli Waris dari Alm. Nisan.

8. Bahwa Terbanding I menolak dalil Para Pembanding pada butir 5 Memori Banding karena walaupun Penggugat berhak untuk menarik siapa-siapa yang menjadi pihak dalam perkara, namun hal tersebut dibatasi apabila pihak-pihak yang ditarik tersebut tidak ada kaitannya dengan sebuah perkara atau tidak jelas dan tidak lengkap identitas pihak yang ditarik sebagai tergugat tersebut.

9. Bahwa Terbanding I menolak dalil Para Pembanding pada butir 6 dan 7 Memori Banding karena menuliskan alamat saja di dalam surat gugatan tanpa menuliskan identitas para pihak yang jelas dan lengkap adalah tidak sesuai dengan syarat dari sebuah surat gugatan yang harus menuliskan identitas para pihak secara lengkap sebagaimana yang dimaksud Pasal 8 nomor 3 *Reglement Op de Burgerlijke Rechts Vordering* ("RV").

## II. **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Terbanding I menolak dalil Para Pembanding pada butir 1 Pokok Perkara dalam Memori Kasasi karena Para Pembanding hanya membuat kesimpulan sendiri dimana pada saat agenda Pemeriksaan Setempat, Hakim yang saat itu ditugaskan untuk memimpin siding Pemeriksaan Setempat tidak pernah menyatakan mengakui tanah yang dibangun perumahan oleh Terbanding I adalah tanah milik Para Pembanding dan tidak pernah ada keterangan lisan maupun tertulis dari Hakim yang memimpin siding Pemeriksaan Setempat bahwa Terbanding I sudah



menyerobot tanah milik Para Pembanding. Dengan demikian dalil itu hanya karangan dari Para Pembanding saja.

2. Bahwa Terbanding I menolak dalil Para Pembanding pada butir 2 huruf a,b,c dan d Pokok Perkara dalam Memori Kasasi karena berdasarkan fakta hukum buku tanah Sertifikat Hak Milik No. 40 GS No. 17/1972 yang terletak di Desa Pahlawan Setia Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, sudah berganti menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat No. 250/HGB/BPN.32/2018 tentang pemberian Hak Guna Bangunan seluas 62.500 m<sup>2</sup> atas nama Terbanding I yang berkedudukan di Desa Pahlawan Setia Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat tanggal 20 September 2018 (**vide Bukti T1-12**) sehingga sertifikat tersebut jelas sudah tidak terdaftar di kantor Turut Terbanding III karena sudah dilenyapkan.

3. Bahwa dasar Para Pembanding yang menggugat berdasarkan Akta Jual Beli dimana Akta Jual Beli bukanlah merupakan surat – surat tanda bukti hak sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 1 angka 20, Peraturan Pemerintah R.I. No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah R.I. No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

4. Bahwa Terbanding I menolak dalil Para Pembanding pada butir 2 huruf e,f dan g Pokok Perkara dalam Memori Kasasi karena dalil Para Pembanding tidak ada hubungannya dengan membuat suatu pernyataan fitnah yang menyebutkan ada Mafia Tanah yang menyeludup ke dalam persidangan di Pengadilan Negeri Bekasi.

5. Bahwa Terbanding I menolak dalil Para Pembanding pada butir 1 Dalam Konpensi Memori Kasasi yang menyatakan identitas atas nama NJ HALIMAH adalah seorang yang fiktif yang data identitasnya tidak dapat ditemukan di kantor Turut Terbanding II sehingga Para Pembanding menuduh bahwa jual beli dan pelepasan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 40/Pahlawan Setia seluas 62.500 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Pahlawan Setia Kecamatan Taruma Jaya Kabupaten Bekasi, Jawa Barat adalah hasil rekayasa. Patut diketahui seorang bernama NJ HALIMAH telah membeli tanah Sertifikat Hak Milik No. 40/Pahlawan Setia dari seorang bernama AMARI GS. ASMANIH pada tanggal 27 Januari 1972 berdasarkan Akta



Jual Beli No. 06/1972 tanggal 27 Januari 1972 yang dibuat oleh PPAT Tjamat Babelan Idjin Kagda Bekasi dan dibukukan pada tanggal 13 April 1972 oleh Turut Terbanding III sebagaimana **Bukti T1-3** dan **Keterangan Saksi ACHMAD YANI**. Selain itu nama NJ HALIMAH tercatat berada di sertifikat Hak Milik No. 40/Pahlawan Setia yang diterbitkan oleh Turut Terbanding III dan telah diperbaharui sertifikat tersebut pada tanggal 14 Juli 2015 oleh Turut Terbanding III (**vide Bukti T1-3**). Sehingga Para Pembanding tidak dapat mendalilkan seseorang yang bernama NJ HALIMAH adalah fiktif hanya karena datanya tidak tercatat di kantor Turut Terbanding II yang mana NJ HALIMAH sudah tidak diketahui lagi keberadaanya dan apakah dirinya masih hidup atau tidak.

6. Bahwa Terbanding I menolak dalil Para Pembanding pada butir 1 Dalam Konvensi Rekonvensi Memori Kasasi karena berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR, hakim harus membebankan biaya perkara pihak yang kalah. Dalam perkara *a-quo* Para Pembanding adalah pihak yang kalah sehingga Para Pembanding/ Semula Para Penggugat dituntut untuk membayar biaya-biaya yang timbul terkait dengan perkara *a-quo*.

7. Bahwa Terbanding I menolak dalil Para Pembanding pada butir 2 Dalam Konvensi Rekonvensi Memori Kasasi karena Putusan yang menyatakan gugatan untuk tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*) karena alasan gugatan mengandung cacat formil. Artinya, gugatan tersebut tidak ditindaklanjuti oleh hakim untuk diperiksa dan diadili sehingga tidak ada objek gugatan dalam putusan untuk dieksekusi. Dengan demikian tidak ada apabila hakim sudah menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*), maka hakim tidak memiliki kewajiban lagi untuk memeriksa pokok perkara sebagaimana dimaksud Pasal 195 HIR.

8. Bahwa Terbanding I menolak dalil Para Pembanding pada butir 3 dan 4 Dalam Konvensi Rekonvensi Memori Kasasi karena Para Pembanding hanya mengulang-ulang dalil sebelumnya. Sebagaimana yang telah disampaikan di dalam Jawaban, Duplik dan Kesimpulan Terbanding I, bahwa asal – usul riwayat tanah milik Terbanding I seluas 62.500 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur No.00898/Pahlawan Setia/2015 yang terletak di Desa Pahlawan Setia Kecamatan Taruma Jaya, dahulu Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat adalah sebagai berikut:



**9.1.** Bahwa tanah yang dijadikan Objek Sengketa yang berasal dari Bekas Milik Adat C No.930, Persil No.19, Sawah KL.I, Surat Keterangan Kep. Desa Pahlawan Setia tanggal 27 Januari 1972, telah terdaftar di Kantor Pendaftaran Tanah (Kedaster) Bekasi pada Buku Tanah berupa Sertifikat Hak Milik No. 40/Pahlawan Setia tertanggal 27 Januari 1972, seluas 62.500 m<sup>2</sup>, berdasarkan Gambar Situasi No.17/1972, dimana pemegang hak pertama tercatat atas nama Amari Gs. Asmanih sebagaimana **Bukti T1-3** dan **Keterangan Saksi ACHMAD YANI**.

**9.2.** Bahwa tanah tersebut di atas telah dialihkan hak nya dari Amari Gs. Asmanih selaku penjual kepada Nj.Halimah selaku pembeli berdasarkan Akta Jual Beli No. 06/1972 tanggal 27 Januari 1972 yang dibuat oleh PPAT sementara Camat Babelan, sebagaimana **bukti T1-3**

**9.3.** Bahwa berdasarkan **Bukti T1-3** dan **Bukti T1-4** serta **Keterangan Saksi MARDANI**, tanah tersebut di atas seluas 62.500 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Pahlawan Setia Kecamatan Taruma Jaya Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dahulu berdasarkan Gambar Situasi No.17/1972 berbatasan dengan:

Sebelah Utara : Sawah Mainah, Sunin dan sawah H. Mohamad

Sebelah Barat : Sawah H Mohamad dan Sunin

Sebelah Timur : Sawah Titisara desa

Sebelah Selatan : Sawah Sarbinih

**9.4.** Bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor RL 050/PL.II.07/2013 tanggal 10 Desember 2013 yang dibuat oleh Turut Terbanding I, Fransiscus Xaverius Tri Sumaryanto, S.H,M.H selaku Pejabat Lelang Kelas II Wilayah Jabatan Bekasi, Karawang, Purwakarta & Subang (**vide Bukti T1-5**) , buku tanah Sertifikat Hak Milik No. 40/Pahlawan Setia seluas 62.500 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Pahlawan Setia Kecamatan Taruma Jaya Kabupaten Bekasi, Jawa Barat telah dialihkan hak nya oleh NJ.HALIMAH kepada Terbanding III yaitu TN. NISAN, sehingga tanah Sertifikat Hak Milik No. 40/Pahlawan Setia tersebut berubah alih kepemilikan menjadi milik TN. NISAN, sebagaimana ada di dalam Surat Jawaban Terbanding II.





**9.5.** Bahwa pada tanggal 12 September 2014, TN. NISAN menjual tanah tersebut kepada Terbanding I berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 103 tanggal 12 September 2014 yang dibuat oleh Henny Nur Hasanah, S.H., Notaris Kab. Bekasi antara Tn. Nisan sebagai PENJUAL dengan Terbanding I selaku PEMBELI (**vide Bukti T1-8**).

**9.6.** Bahwa buku tanah Sertifikat Hak Milik No. 40/Pahlawan Setia seluas 62.500 telah diperbaharui oleh Turut Terbanding III pada tanggal 14 Juli 2015, berdasarkan Surat Ukur No.00898/Pahlawan Setia/2015 tanggal 13 Juli 2015 (**Vide Bukti T1-4**).

**9.7.** Bahwa Tn. NISAN selaku penjual atas bidang tanah seluas 62.500 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 40/Pahlawan Setia yang terletak di Desa Pahlawan Setia Kecamatan Taruma Jaya Kabupaten Bekasi, Jawa Barat melakukan Pelepasan Hak kepada Terbanding I pada tanggal 7 Desember 2017 melalui Akta Pelepasan Hak Nomor 1060 tertanggal 7 Desember 2017 yang dibuat oleh Henny Nur Hasanah, S.H., Notaris Kab. Bekasi agar tanah tersebut dapat digunakan dan dikelola oleh Terbanding I. (**vide Bukti T1-9**)

**9.8.** Bahwa buku tanah Sertifikat Hak Milik No. 40/Pahlawan Setia tertanggal 14 Juli 2015, Surat Ukur tertanggal 13 Juli 2015 No.00898/Pahlawan Setia/2015, NIB: 10.05.01.04.01896, seluas 62.500 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Tn. NISAN, terletak di Desa Pahlawan Setia Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, sudah berganti menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat No. 250/HGB/BPN.32/2018 tentang pemberian Hak Guna Bangunan seluas 62.500 m<sup>2</sup> atas nama Terbanding I yang berkedudukan di Desa Pahlawan Setia Kecamatan Taruma Jaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat tanggal 20 September 2018 (**vide Bukti T1-12**).

Dengan demikian Sertifikat Hak Milik No. 40/Pahlawan Setia tertanggal 27 Januari 1972, seluas 62.500 m<sup>2</sup>, berdasarkan Gambar Situasi No.17/1972 (**vide Bukti T1-3**) yang telah diperbaharui buku tanah Sertifikat Hak Milik No.40/Pahlawan Setia tertanggal 14 Juli 2015, Surat Ukur tertanggal 13 Juli 2015 No.00898/Pahlawan Setia/2015, NIB: 10.05.01.04.01896, seluas 62.500



m<sup>2</sup> (vide Bukti T1-4), **sudah tidak berlaku lagi** berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat No. 250/HGB/BPN.32/2018 (vide Bukti T1-12) sehingga menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dimana kepemilikannya tercatat atas nama Terbanding I.

Maka berdasarkan segala apa yang diuraikan di atas, Terbanding I/ Semula Tergugat I, mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Tinggi Bandung berkenan memutuskan :

1. Menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh Para Pembanding/ Semula Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi 088/PDT.G/2020/PN.Bks yang dibacakan pada tanggal 29 September 2021;
3. Menghukum Para Pembanding/Semula Para Penggugat untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Bekasi, Nomor 88/Pdt.G/2020/PN Bks, tanggal 29 September 2021, Memori Banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat, Kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I, yang ternyata tidak ada hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Hakim tingkat pertama karena semuanya sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya telah menguraikan dengan tepat dan benar semua hal yang menjadi perselisihan Para Pihak dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa karena pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah dinyatakan tepat dan benar, maka Majelis Hakim Tingkat Banding mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dan dijadikan sebagai dasar pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan hukum di atas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bekasi, Nomor 88/Pdt.G/2020/PN Bks, tanggal 29 September 2021, patut dipertahankan dan dikuatkan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena putusan Pengadilan tingkat pertama dikuatkan dan Para Pembanding semula Para Penggugat sebagai pihak yang kalah haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Pasal dari Undang-Undang No.20 tahun 1947 serta ketentuan-ketentuan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi, Nomor 88/Pdt.G/2020/PN Bks, tanggal 29 September 2021, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang di tingkat banding sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah, diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari: Rabu, tanggal 19 Januari 2022, terdiri dari: Nelson Samosir, SH, MH. sebagai Ketua Majelis, Wilhelmus Hubertus Van Keeken, SH, MH. dan Chrisno Rampalodji, SH, MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 20 Januari 2022, oleh Ketua Majelis didampingi kedua Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Panitera Pengganti Hendayani, SH. tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota:

K e t u a ,

Ttd

Ttd

Wilhelmus Hubertus Van Keeken, SH, MH.

Nelson Samosir, SH, MH.

Ttd

Halaman 86 dari 87 halaman putusan Nomor 664/PDT/2021/PT BDG

### Disclaimer

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



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

Chrisno Rampalodji, SH, MH.

Panitera Pengganti

Ttd

Hendayani, SH.

Perincian biaya perkara :

- Materai .....	Rp.	10.000,00
- Redaksi putusan .....	Rp.	10.000,00
- Biaya Proses lainnya .....	Rp.	130.000,00 +

J u m l a h..... Rp. 150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)