



PUTUSAN

Nomor 193 /Pdt.G/2019/PN Bks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

NY. BENNA RIA SIANTURI, beralamat di Jl. Raya Kodau, Kampung Rawa Bogor Rt.02/Rw.03, Desa Jati Mekar, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Dalam hal ini di wakili oleh Kuasa Hukum : **HAZIRUN TUMANGGOR, S.H., M.H., DURRY PANGGABEAN, S.H., H. KUNARTO, S.H., M.H., , PINARSHINTA SIMBOLON, S.H. M. SOPANI, S.H., M.M., CHRITSON A.P. MANULLANG, S.H. dan ASPIN EDISON NAIBAHU, S.H.** Para Advokat pada **KANTOR ADVOKAT DAN KONSULTAN HUKUM “HAZIRUN TUMANGGOR, S.H, M.H., C.L.A. & REKAN”**, beralamat di Jalan Masjid Al-Abror RT.06/04 No.50 Jatibening Baru Kota Bekasi berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 April 2019 , **selanjutnya disebut sebagai Penggugat.**

Lawan

- 1. RAYA IRWANSYAH**, beralamat di Jalan Enau V Blok E Nomor 103 RT005 RW 008, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat.,selanjutnya sebagai **TERGUGAT I;**
- 2. SARTINI**, beralamat di Perum Jatibening Permai, Jalan Raflesia, Nomor A-50 RT 005, RW 011, kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat, selanjutnya sebagai **TERGUGAT II;**
- 3. INDRA BUDI SANTOSA**, beralamat di Jalan Cibodas 3 Blok C-14 Nomor 2 RT 017 RW 007, Kelurahan Jaticepaka, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat,selanjutnya sebagai **TERGUGAT III;**
- 4. LISA SURYANI**, beralamat di Komplek Sesneg Blok P/54 RT004 RW 015, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara,selanjutnya sebagai **TERGUGAT IV;**
- 5. HARRY YUDHA**, beralamat di Kp. Kemang Nomor 63 RT003 RW 004, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat,selanjutnya sebagai **TERGUGAT V;**

Halaman 1 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. **Hasan Bin Napih** beralamat di Jalan Marna Putra Atas No. 42 ,Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat, selanjutnya sebagai **TERGUGAT VI**;
7. **SOLIHIN Bin Napih** beralamat di Jalan Mushola Ar-Rohman RT.002 RW.004 Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat, selanjutnya sebagai **TERGUGAT VII**;
8. **SUBARI Bin Napih** beralamat di Jalan Mushola Ar-Rohman RT.002 RW.004 Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat, selanjutnya sebagai **TERGUGAT VIII**;
9. **Modi BIN NAPIH** beralamat di Jalan Mushola Ar-Rohman RT.002 RW.004 Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat, selanjutnya sebagai **TERGUGAT IX**;
10. **DEWI BINTI NAPIH** beralamat di Jalan Mushola Ar-Rohman RT.002 RW.004 Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat, selanjutnya sebagai **TERGUGAT X**;
11. **YAYAH BINTI NAPIH** beralamat di Jalan Mushola Ar-Rohman RT.002 RW.004 Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat, selanjutnya sebagai **TERGUGAT XI**;
12. **UDIN BIN GARIN** beralamat di Jalan Mushola Ar-Rohman RT.002 RW.004 Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat, selanjutnya sebagai **TERGUGAT XII**;
13. **HJ.SOPIAH BINTI GARIN** beralamat Kemang Buntu RT.002/ RW.004 Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat, selanjutnya sebagai **TERGUGAT XIII**;
14. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI**, beralamat di Jalan Chairil Anwar No.25, Bekasi, Jawa Barat, selanjutnya sebagai **TERGUGAT XIV**;
15. **Bapak CAMAT PONDOK GEDE** beralamat di Jl. Raya Jatiwaringin No.53, Jatiwaringin, Pondokgede, Kota Bekasi, selanjutnya sebagai **TERGUGAT XV**;

Halaman 2 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. BANK PANIN, beralamat di Jl. Jendral Sudirman Kavling No. 1 Senayan, Jakarta Pusat, selanjutnya sebagai **TERGUGAT XVI**;

17. ADING SAJIDIN, beralamat di Jalan Waru Tilu RT.001 RW.006 Kelurahan Ciburian, Kecamatan Leles, Kabupaten Garut, selanjutnya sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 23 April 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 23 April 2019 dalam Register Nomor 193/Pdt.G/2019/PN Bks, yang mana terhadap gugatan tersebut telah diajukan perbaikan gugatan tertanggal 1 Oktober 2019, yang isinya sebagai berikut:

1. Bahwa terlebih dahulu Penggugat menjelaskan posisi Para Tergugat untuk memudahkan Majelis Hakim dan para pihak mengetahui hubungan hukum dalam gugatan ini. :

1.1. Bahwa Tergugat I sampai Tergugat V adalah ahli waris Alm. Suherman yang melakukan Jual Beli tanah sengketa dengan Hanapih di hadapan Tergugat XV yang kini sudah Almarhum yang kini diwakili oleh Ahli Warisnya yakni Tergugat VI sampai Tergugat XI.

1.2. Bahwa Tergugat XII dan XIII adalah ahli Waris Garin Bin Ganor yang melakukan Jual Beli tanah sengketa dihadapan Tergugat XV dengan Turut Tergugat.

1.3. Bahwa Tergugat XIV adalah pihak yang telah menerbitkan Sertipikat Sertipikat Hak Milik Nomor 2639/ Jatibening luas 955 M2 Gambar Situasi No. 22322/1994 atas nama NY. BENNA RIA SIANTURI/ Penggugat setempat dikenal Jalan Kemang II No. 63 RT.04/ RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, kini Kota Bekasi pada tanggal 3 Februari 1995 dan Sertipikat Hak Milik No. 4878/ Jatibening Baru luas 988 M2 (Sembilan Ratus Delapan Puluh Delapan Meter Persegi) terletak di Jalan Kemang II No.61, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan

Halaman 3 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pondok Gede, Kota Bekasi. Surat Ukur Nomor 210/Jatibening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi pada tanggal 10 Maret 2000 atas nama :

- NY. SARTINI
- RAYA IRWANSYAH
- INDRA BUDI SANTOSO
- LISA SURYANI
- HARRY YUDHA

1.4. Bahwa Tergugat XVI adalah pihak yang memberikan pinjaman atau kredit kepada Tergugat I sampai Tergugat V.

2. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang Sah secara hukum yakni sebidang tanah yang terletak di Jalan Kemang II No. 63 RT.04/ RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 2639/ JATIBENING luas 955 M2 Gambar Situasi No. 22322/1994 atas nama NY. BENNA RIA SIANTURI, setempat dikenal Jalan Kemang II No. 63 RT.04/ RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, kini Kota Bekasi pada tanggal 3 Februari 1995, dengan batas batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Adat Ading Sajidin
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin
- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Adat Gde Oka

Berdasarkan hal tersebut di atas Penggugat selaku Pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor 2639/ Jatibening luas 955 M2 Gambar Situasi No. 22322/1994 atas nama NY. BENNA RIA SIANTURI, setempat dikenal Jalan Kemang II No. 63 RT.04/ RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, kini Kota Bekasi pada tanggal 3 Februari 1995, dengan batas batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Adat Ading Sajidin
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin

Halaman 4 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Adat Gde Oka
Terdaftar dan Diakui secara hukum oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi.
3. Bahwa perlu diketahui pada tanggal 25 September 1992, Ganor Garin orang tua dari Tergugat XII dan XIII serta kakek dari Tergugat VI sampai Tergugat XI telah memberikan Surat Kuasa kepada Turut Tergugat untuk mengurus surat-surat, menawarkan /menghadap kepada Pembeli dari sebidang tanah darat yang terletak di Jalan Jatibening RT.04/04 Jatibening, Kecamatan Pondok Gede dari Girik C.397 Persil 26 luas 1.889 M2.
4. Bahwa Turut Tergugat telah melaksanakan pekerjaan tersebut dimana telah terbit Ssertifikat Hak Milik Nomor 2639 /Desa Jatibening Jalan Kp. Kemang NIB. 10.26.08.02.13884, Persil C.397 PS.29 Kls.D.26, Surat Keputusan, Gambar Situasi tanggal 1 Oktober 1994 No. 22322/1994 Luas 955 m2 (sembilan ratus lima puluh lima meter persegi), Atas Nama Pemegang H. Ganor Garin, Pembukuan Bekasi tanggal 3 Februari 1995 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, Penerbitan Sertifikat Bekasi tanggal 3 Februari 1995 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. Penunjuk Peta: GARIS No.---- lembar: 8/19 Kotak: B-4, Keterangan Kep. Desa tanggal 20-01-1994 No.04/DS.20/JB/I/94, Zegel asal tanggal ----- No. -----, Keterangan Riwayat tanah tanggal 20-10-1994 No.01/DS.20/I/94, PH tanggal 22-10-1994 No.8287/I/194, Surat Pengumuman tanggal 18-11-1994 No. 600-630-2208-05-1994 diumumkan didesa tanggal 18-11-1994.
5. Bahwa Penggugat selaku pemegang hak dalam pendaftaran pertama berdasarkan Konversi C. 397. Ps. 29 kls. D. 26. Nama Jalan / persil: KP. Kemang Persil No. ib. 10.26.08.02.13884. Berdasarkan Gambar Situasi dahulu No. 22322. Terbit tanggal 18-11-1994 berasal dari Hak milik terdahulu bernama H. GANOR GARIN menjual ke atas nama ADING SADJIDIN. Dengan Akta Jual-Beli pada tanggal 06 September 1993. No.3226/JB/HTS/HJ/II/IX/1993 di PPAT/Camat DRS. H.TOTO SOEBEKTI, Kecamatan Pondok Gede;
6. Bahwa Penggugat selaku pemilik tanah sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Milik No. 2639/ Desa Jatibening luas 955 M2 (Sembilan Ratus Lima Puluh Lima Meter Persegi) terletak di Jalan Kemang II No.63, Kelurahan Jatibening (Kini Kelurahan Jatibening Baru) Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Gambar Situasi dahulu No. 22322. tanggal 18 November 1994 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi pada tanggal 3 Pebruari 1995 atas nama BENNA RS sejak

Halaman 5 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membeli tanah tersebut pada tanggal 3 Pebruari 1995 memagar tanah tersebut, karena Penggugat tidak langsung menempati tanah tersebut.

7. Bahwa sekitar tahun 1997 saat Penggugat melihat tanah miliknya, Penggugat menemukan ada berdiri bangunan liar yang didirikan oleh NAPIH / orang tua dari Tergugat VI sampai Tergugat XI yang merupakan anak dari H.GANOR GARIN (pemilik pertama) atas tanah tersebut. Menyadari hal tersebut adalah melanggar hukum maka NAPIH atau HANAPIH pada tanggal 9 September 1997 membuat Surat Pernyataan yang berisi akan meninggalkan tanah milik Penggugat dan mengakui bahwa tanah tersebut adalah Hak milik dari NY.BENNA RIA SIANTURI (Penggugat) .
8. Bahwa ternyata setelah tahun 1999, tanah tersebut telah berdiri bangunan berupa bengkel yang dibangun oleh **SUHERMAN** yang merupakan orang tua serta suami dari Tergugat I sampai dengan Tergugat V.
9. Bahwa Penggugat pernah menggugat Suherman dan Hanapih di Pengadilan Negeri Bekasi sebagaimana ternyata dalam Putusan Nomor /PdtG/1999/PN.BKS tanggal 16 Pebruari 2000 yang memutuskan sebagai berikut :

MENGADILI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II ataupun pihak lain yang mendapatkan hak dari Para Tergugat untuk mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkan tanpa beban kepada Penggugat dalam keadaan baik.
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) kepada Penggugat.
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar RP.235.000(dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah).
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya
10. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung dan Mahkamah Agung gugatan Penggugat tidak dapat diterima , dengan alasan kurang pihak.
11. Bahwa dengan demikian kini Penggugat mengajukan gugatan lagi dengan menambah jumlah Tergugat sesuai dengan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa sesuai dengan bukti dari Tergugat / BPN sewaktu gugatan di PTUN Bandung bahwa orang tua dari Tergugat I sampai V membeli tanah dari NAPIH orang tua dari Tergugat VII sampai Tergugat IX berdasarkan Akta Jual Beli No. 168/ Pondok Gede/04/JB/1998 tertanggal dimana akta jual beli dilakukan antara NAPIH BIN HAJI GARIN sebagai ahli waris dari Almarhum **GANOR BIN H.GARIN** selaku Penjual dengan SUHERMAN selaku Pembeli.
13. Bahwa HANAPIH menjual tanah tersebut kepada SUHERMAN berdasarkan Surat Keterangan Waris pada tanggal 3 September 1999 sebagaimana bukti yang disampaikan oleh BPN Kota Bekasi.
- Surat Keterangan Waris yang menerangkan bahwa para ahli waris dari Almarhum GARIN GANOR mempunyai ahli waris yang bernama :
1. HAJAH GODEN sebagai isteri
 2. NAPIH BIN GARIN
 3. HAJAH SOPIAH BINTI HAJI GARIN
 4. H.UDIN BIN H.GARIN
14. Bahwa dengan demikian Penggugat berpendapat ada kejanggalan dalam proses Akta Jual Beli No. 168/ Pondok Gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998, dimana akta jual beli dilakukan antara NAPIH BIN HAJI GARIN sebagai ahli waris dari Almarhum GANOR BIN H.GARIN selaku Penjual dengan SUHERMAN selaku Pembeli, dimana jual beli lebih dahulu dilakukan sebelum adanya Pernyataan Ahli Waris yang dibuat pada tanggal 3 September 1999;
15. Bahwa ternyata di atas tanah milik Penggugat dimaksud terdapat Sertipikat Hak Milik No. 5619 luas 988 M2 (Sembilan Ratus Delapan Puluh Delapan Meter Persegi) terletak di Jalan Kemang II No.61, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Surat Ukur Nomor 210/Jatibening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi pada tanggal 10 Maret 2000 atas nama SUHERMAN yang kemudian diganti menjadi Sertipikat Hak Milik No. 4878/ Jatibening Baru luas 988 M2 (Sembilan Ratus Delapan Puluh Delapan Meter Persegi) terletak di Jalan Kemang II No.61, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi. Surat Ukur Nomor 210/Jatibening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi pada tanggal 10 Maret 2000 atas nama :
- NY. SARTINI
 - RAYA IRWANSYAH
 - INDRA BUDI SANTOSO

Halaman 7 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- LISA SURYANI
- HARRY YUDHA

16. Bahwa hal tersebut diketahui saat Penggugat selaku pemilik sah atas tanah tersebut mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap **RAYA IRWANSYAH (selaku Tergugat)** dan **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI (selaku Turut Tergugat)** melalui Pengadilan Negeri Bekasi sebagaimana terdaftar dalam Perkara Perdata Nomor :327/Pdt.G/2016/PN.BKS;

17. Bahwa pada saat Tergugat menyampaikan Jawaban tertanggal 7 September 2016 Sertipikat Hak Milik No. 5619 luas 988 M2 (Sembilan Ratus Delapan Puluh Delapan Meter Persegi) terletak di Jalan Kemang II No.61, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Surat Ukur Nomor 210/Jatibening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi pada tanggal 10 Maret 2000 atas nama SUHERMAN dan kemudian pada saat pembuktian tanggal 9 Nopember 2016 M2 (Sembilan Ratus Delapan Puluh Delapan Meter Persegi) atas dasar Sertipikat Hak Milik No. 5619 luas 988 M2 (Sembilan Ratus Delapan Puluh Delapan Meter Persegi) terletak di Jalan Kemang II No.61, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Surat Ukur Nomor 210/Jatibening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi pada tanggal 10 Maret 2000 atas nama SUHERMAN telah berubah menjadi Sertifikat Hak Milik No. 4878/ Jatibening Baru luas 988 pemekaran wilayah terletak di Jalan Kemang II No.61, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Surat Ukur Nomor 210/Jatibening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi pada tanggal 10 Maret 2000 atas nama :

- NY. SARTINI
- RAYA IRWANSYAH
- INDRA BUDI SANTOSO
- LISA SURYANI
- HARRY YUDHA

18. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah membacakan Putusan atas Perkara Nomor 117/G/2016/PTUN-BDG pada tanggal 23 Maret 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut :

MENGADILI :

I. Dalam Eksepsi

Halaman 8 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Eksepsi Para Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Batal Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat berupa Sertifikat Hak Milik No.4878/ Jatibening Baru, tanggal 10 Maret 2000, Surat Ukur Nomor: 210/Jatibening/1999, tanggal 27 Oktober 1999, Luas 988 M2, atas nama NY. SARTINI, RAYA IRWANSYAH, INDRA BUDI SENTOSA, LISA SURYANI, HARRY YUDHA;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tergugat berupa Sertifikat Hak Milik No.4878/ Jatibening Baru, tanggal 10 Maret 2000, Surat Ukur Nomor : 210/Jatibening/1999, tanggal 27 Oktober 1999, Luas 988 M2, atas nama NY. SARTINI, RAYA IRWANSYAH, INDRA BUDI SENTOSA, LISA SURYANI, HARRY YUDHA;
4. Menghukum Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp.5.756.000,- (Lima Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Enam Ribu Rupiah).

19. Bahwa kemudian Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah membacakan Amar Putusan atas Perkara Nomor 145/B/2017/PT.TUN-JKT tanggal 21 Agustus 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut :

MENGADILI

- Menerima Permohonan Banding dari Tergugat/Pembanding dan Para Tergugat II Intervensi/Pembanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 117/G/2016/PTUN-BDG tanggal 23 Maret 2017 yang dimohon banding;
- Menghukum Tergugat/Pembanding dan Para Tergugat II Intervensi/Pembanding membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang untuk tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp.250.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah).

20. Bahwa kemudian Mahkamah Agung RI dalam Perkara Nomor 13/K/TUN/2018 memutuskan sebagai berikut :

MENGADILI

- Menyatakan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi I: **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI TIDAK DITERIMA**;
- Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi II : **1. RAYA IRWANSYAH 2. SARTINI, 3. INDRA BUDI SANTOSA, 4. LISA SURYANI, 5. HARRY YUDHA**;

Halaman 9 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pemohon tingkat Kasasi sejumlah Rp. 500.000,00(lima ratus ribu rupiah)

21. Bahwa berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 1/ TUN /2019 telah diputuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali.
2. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 13K/TUN/2018 tanggal 6 Maret 2018.

MENGADILI KEMBALI

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima.
 2. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali membayar biaya perkara pada semua tingkat pengadilan , yang pada peninjauan kembali ditetapkan sejumlah Rp.2.500.000,-
- 22.** Bahwa dasar kepemilikan Sertipikat-Sertifikat Hak Milik No. 5619 luas 988 M2 (Sembilan Ratus Delapan Puluh Delapan Meter Persegi) terletak di Jalan Kemang II No.61 , Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Surat Ukur Nomor 210/Jatibening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi pada tanggal 10 Maret 2000 atas nama SUHERMAN adalah berdasarkan Akta Jual Beli No. 168/ Pondok Gede/04/JB/1998 tertanggal dimana akta Jual Beli dilakukan antara NAPIH BIN HAJI GARIN sebagi ahli waris dari Almarhum GANOR BIN H.GARIN selaku Penjual dengan SUHERMAN selaku Pembeli;
- 23.** Bahwa sebagaimana dalam uraian yang ada dalam Sertifikat Hak Milik No. 2639/ Desa Jatibening luas 955 M2 (Sembilan Ratus Lima Puluh Lima Meter Persegi) terletak di Jalan Kemang II No.63 , Kelurahan Jatibening (Kini Kelurahan Jatibening Baru) Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Gambar Situasi dahulu No. 22322. Terbit tanggal 18-11-1994 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi pada tanggal 3 Pebruari 1995 atas nama BENNA RS Penggugat selaku pemegang hak dalam pendaftaran pertama berdasarkan Konversi C. 397. Ps. 29 kls. D. 26. Nama Jalan / persil: Kampung Kemang persil No. ib. 10.26.08.02.13884. Berdasarkan Gambar Situasi No. 22322. Terbit tanggal 18-11-1994 berasal dari Hak milik terdahulu bernama H. GANOR GARIN menjual ke atas nama ADING SADJIDIN sebagaimana dalam Akta Jual Beli pada tanggal 06-09-1993. No.3226/JB/HTS/HJ/III/IX/1993 di PPAT/CAMAT DRS. H.TOTO SOEBEKTI, Kecamatan Pondok Gede;

Halaman 10 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa Tergugat XIV telah mengakui keberadaan tanah milik Penggugat sebagaimana dalam pembuktian yang diatukan oleh Tergugat XIV di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yakni :

1. T-17 :
Gambar Situasi Nomor 22322/1994 tanggal 1 Oktober 1994 luas 955 m2;
2. T-18 :
Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah C.397 atas nama Ganor Garin yang dikeluarkan pada tanggal 10 Oktober 1984;
3. T-19 :
Akta Jual Beli tanggal 6 September 1993 nomor 3226/JB/HTS/HJ/II/IX/1993 dibuat dihadapan PPAT Camat Drs. H. Toto Soebekty, Camat Pondok Gede, dicatat atas nama Ading Sadjidin;
4. T-20 :
Akta Jual Beli tanggal 22 Januari 1994 Nomor 253/JB/HTS/HJ/1994 dibuat dihadapan PPAT Camat Drs. H. TOTO SOEBEKTY, Camat Pondok Gede, dicatat atas nama Ny. BENNA RIA SIANTURI;
5. T-21 :
Permohonan Sertifikat tahun 1995;
Membuktikan permohonan Sertifikat Hak Milik Nomor 2639/Jatibening, Gambar Situasi tanggal 1 Oktober 1994 Nomor 22322/1994 luas 955 m2 terdaftar atas nama Ny. BENNA RIA SIANTURI dimohon tahun 1995.
6. T-22 :
Foto Copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Ny. BENNA RIA SIANTURI.
Salah satu syarat yang harus dilampirkan dalam permohonan sertifikat.
7. T-23 :
Surat Keterangan Riwayat Tanah No. 01/DS/20/II/94 tanggal 20 Januari 1994;
8. T-24 :
Surat Pernyataan tanggal 20 Januari 1994;
9. T-25 :
Foto copy Buku C Desa atas nama H. Garin b Ganor;
10. T-26 :
Surat Keterangan Kepala Desa tanggal 20 Januari 1994;
11. T-27 :

Halaman 11 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanda Terima Sementara Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 29 Januari 1994;

12. T-28 :

Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1993 tanggal 2 Juli 1993;

13. T-29 :

Pengumuman No. 600.630-2208-05-1994.

Membuktikan bahwa permohonan sertifikat atas nama Ny. BENNA RIA SIANTURI telah dilaksanakan pengumuman sebagaimana diatur dalam pasal 18 PP.10/1961 jo pasal 5 ayat (2) Peraturan Menteri Pertanian/Agraria No.21/1962.

14. T-30 :

Kuasa tanggal 1 September 1992.

15. T-31 :

Surat Pernyataan tanggal 26 Januari 1994.

16. T-32 :

Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan No. POL.: LP/1093/K/V/1993/PMT/Res Bks tanggal 10 Mei 1993.

17. T-33 :

Surat Mohon Bantuan Pencabutan Laporan Polisi No. POL.: LP/1093/K/V/1993/PMT/Res Bks tanggal 10 Mei 1993 yang ditujukan Kapolres Bekasi.

18. T-34 :

Surat Ketetapan No.Pol.36/IX/1993/Res.Bks tanggal 1 September 1993.

19. T-35 :

Kwitansi Pendaftaran Permohonan Sertifikat tanggal 22 Oktober 1994.

Bahwa bukti ini membuktikan bahwa pemohon telah membayar biaya pendaftaran permohonan sertifikat.

TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM ALMARHUM H.NAPIH DAN TERGUGAT VI s/d TERGUGAT XI SELAKU AHLI WARIS ALMARHUM H.NAPIH DAN ALMARHUM H.SUHERMAN DAN TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT V selaku Ahli Waris H.SUHERMAN serta TERGUGAT XII dan TERGUGAT XIII, kemudian TERGUGAT XIV dan TERGUGAT XV

1. Bahwa setelah Penggugat membeli tanah objek sengketa dari Turut Tergugat Tanah yang terletak di Jalan Kemang II No. 63 RT.04/ RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli tanggal 22 Januari 1994 Nomor 253/JB/HTS/HJ/1994 dibuat dihadapan PPAT Camat Drs. H.

Halaman 12 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Toto Soebekty, Camat Pondok Gede dan selanjutnya Tergugat XIV telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2639/ JATIBENING luas 955 M2 Gambar Situasi No. 22322/1994 atas nama NY. BENNA RIA SIANTURI, setempat dikenal Jalan Kemang II No. 63 RT.04/ RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, kini Kota Bekasi pada tanggal 3 Februari 1995, dengan batas batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Adat Ading Sajidin
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin
- Sebalah Timur : berbatasan dengan tanah milik Adat Gde Oka

dimana kini batas tanah terbaru adalah

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Indomaret
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin atau Jalan Kemang III
- Sebalah Timur : berbatasan dengan tanah hak

2. Bahwa setelah membeli tanah tersebut dari Turut Tergugat, Penggugat tidak langsung menempati, yang terjadi pada tahun 1997 H. NAPIH merupakan orang tua dari Tergugat VI sampai XI yang juga anak dari H.GANOR GARIN (pemilik pertama) atas tanah tersebut telah membuat bangunan liar di atas tanah tersebut. Setelah ditegur oleh Penggugat, maka HANAPIH / NAPIH pada tanggal 9 September 1997 membuat Surat Pernyataan yang berisi akan meninggalkan tanah milik Penggugat dan mengakui bahwa tanah tersebut adalah Hak milik dari NY.BENNARIA SIANTURI (Penggugat);
3. Bahwa Penggugat pernah melaporkan H.Napih ke Kantor Kepolisian Resort Bekasi dan perkara tersebut sampai di Persidangan Pengadilan Negeri Bekasi, akan tetapi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi membebaskan dari segala tuntutan hukum;
4. Bahwa selanjutnya ternyata Hanapih telah menjual tanah milik Penggugat dimaksud kepada Suherman sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998 dibuat dihadapan Tergugat XV, dimana Akta Jual Beli dilakukan antara NAPIH BIN HAJI GARIN sebagai Ahli Waris dari Almarhum GANOR BIN H. GARIN selaku Penjual dengan SUHERMAN selaku Pembeli, dimana Jual Beli lebih

Halaman 13 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



dahulu dilakukan sebelum adanya Pernyataan Ahli Waris yang dibuat pada tanggal 3 September 1999.

5. Bahwa atas Akta Jual Beli tersebut selanjutnya telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 5619 luas 988 M2 (Sembilan Ratus Delapan Puluh Delapan Meter Persegi) terletak di Jalan Kemang II No.61 , Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Surat Ukur Nomor 210/Jatibening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi pada tanggal 10 Maret 2000 atas nama SUHERMAN telah berubah menjadi Sertifikat Hak Milik No. 4878/ Jatibening Baru luas 988 M2 pemekaran wilayah terletak di Jalan Kemang II No.61, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Surat Ukur Nomor 210/Jatibening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi pada tanggal 10 Maret 2000 atas nama :

- NY. SARTINI
- RAYA IRWANSYAH
- INDRA BUDI SANTOSO
- LISA SURYANI
- HARRY YUDHA

6. Bahwa hingga saat ini Tergugat I sampai dengan Tergugat V menempati dan menguasai tanah tersebut dengan membuka bengkel yang bernama Akasia, terhitung sejak tahun 2000 Tergugat I sampai Tergugat mengusahakan tanah yang merupakan milik dari Penggugat, dimana telah banyak penghasilan Penggugat atas usaha terssrbut.

7. Bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat V juga pernah mendapatkan pinjaman dari Bank Panin/Tergugat XVI dengan menggunakan jaminan atas tanah yang merupakan milik dari Penggugat, sebagaimana ternyata bukti yang pernah diajukan sebelumnya oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat V.

8. Bahwa atas usaha bengkel tersebut Tergugat I sampai dengan Tergugat V telah dapat mendirikan bengkel baru yang juga bernama Akasia yang teletak di Jalan Dr Ratna No.. 39, Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Jawa Barat.

9. Bahwa sebagaimana keterangan dan pengakuan dari Terguagt XIV yang pada intinya menyatakan bahwa terdapat tumpang tindih secara keseluruhan antara Sertifikat Hak Milik Nomor 2639/Jatibening Baru terdaftar atas nama BENNA RIA SIATURI seluas 955 m2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4878/Jatibening Baru atas nama Ny. SARTINI, RAYA IRWANSYAH, INDRA BUDI SANTOSO, LISA SURYANI, HARRY YUDHA seluas 988 m2 keduanya

Halaman 14 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



terletak desa jatibening karena pemekaran wilayah menjadi Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat dan memperhatikan pada kedua buku tanah dimaksud (vide bukti T-16 = P-3 dan T-15) pada kolom b) lembar pendaftaran pertama masing-masing sertifikat dimaksud mencantumkan nimor induk bidang (NIB) yang tidak sama yaitu nomor : 10.26.08.05.19399 dan 10.26.08.08.13884 tetapi fakta dilapangan objek sengketa aquo Sertifikat Hak Milik Penggugat berada dibidang lokasi yang sama artinya dalam hal ini memang benar telah terjadi tumpang tindih secara keseluruhan terhadap bidang tanah bagian sertifikat-sertifikat dimaksud.

10. Bahwa terkait fakta hukum telah terjadi tumpang tindih secara keseluruhan antara sertifikat-sertifikat dimaksud , dimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2639/ Desa Jatibening adalah terbit pada tanggal 9 februari 1995 sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2639/Desa Jatibening semula atas nama H. Ganor Garin yang telah beralih kepada atas nama BENNA RIA SIANTURI adalah telah terbit terlebih dan telah mempunyai kekuatan hukum mengikat.
11. Bahwa dari fakta hukum tersebut di atas serta mengedepankan atas kepercayaan maka dapat disimpulkan bahwa H. Ganor Garin sebagai pemegang pertama Sertifikat Hak Milik Nomor 2639/Desa Jatibening tertanggal 9 februari 1995 sejak tanggal diterbitkannya sertifikat dimaksud seharusnya telah memperoleh jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dari pemerintah bahwa tanah sertifikatnya itu adalah milik dari Penggugat atas tanahnya itu sebelumnya tidak pernah terdaftar hak atas nama orang lain serta di atas tanah yang telah berseetifikat hak milik itu tidak akan diterbitkan lagi sertifikat hak atas tanah lainnya atau atas nama orang lain lagi oleh Tergugat XIV.
12. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 18 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 telah ditentukan bahwa dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan Surat Ukur atau Gambar Situasi yang bersangkutan.
13. Menimbang bahwa sedangkan pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menentukan bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi yaitu antara lain pada huruf (a) disebutkan sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

AKTA JUAL BELI NOMOR 168/Pondok Gede/04/JP/1998 tertanggal 26 Januari 1998 dibuat dihadapan Tergugat XV BERSIFAT CACAT HUKUM yang memuat:

1. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JP/1998 tertanggal 26 Januari 1998 dibuat dihadapan Tergugat XV adalah yang dibuat dengan memasukkan keterangan tidak benar dimana Akta Jual Beli dibuat lebih dahulu sebelum ada Surat Keterangan Ahli Waris pada tanggal 3 September 1999 .

Surat Keterangan Waris yang menerangkan bahwa Para Ahli Waris dari Almarhum GARIN GANOR mempunyai Ahli Waris yang bernama :

1. HAJAH GODEN sebagai isteri
2. NAPIH BIN GARIN
3. HAJAH SOPIAH BINTI HAJI GARIN
4. H.UDIN BIN H.GARIN

2. Bahwa sebagaimana dalam Akta Jual Beli dimaksud, yang bertindak sebagai Pembeli adalah SUHERMAN yang kini diwakili oleh Tergugat I sampai Tergugat V dan Penjual diwakili oleh NAPIH yang kini diwakili oleh Tergugat VI sampai Tergugat XI.
3. Bahwa sejatinya juga HANAPIH yang merupakan orang tua dari Tergugat VI sampai XI yang juga anak dari H.GANOR GARIN (pemilik pertama) atas tanah tersebut pernah mendirikan bangunan liar di atas tanah tersebut. Setelah ditegur oleh Penggugat, maka NAPIH pada tanggal 9 September 1997 membuat Surat Pernyataan yang berisi akan meninggalkan tanah milik Penggugat dan mengakui bahwa tanah tersebut adalah Hak milik dari NY.BENNARIA SIANTURI (Penggugat), tidak boleh menjual tanah objek sengketa karena tanah tersebut adalah milik dari Penggugat yang telah mempunyai alas hak kepemilikan.
4. Bahwa dengan adanya keterangan tidak benar dalam Akta Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JP/1998 tertanggal 26 Januari 1998 dibuat dihadapan Tergugat XV maka terbukti bahwa akta tersebut lahir dari unsur keterangan tidak benar sehingga Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JP/1998 tertanggal 26 Januari 1998 dibuat dihadapan Tergugat XV Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JP/1998 tertanggal 26 Januari 1998 dibuat dihadapan Tergugat XV tersebut adalah jelas merupakan akta yang mengandung unsur memberikan keterangan tidak benar.
5. Bahwa dengan demikian terbukti bahwa Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JP/1998 tertanggal 26 Januari 1998 dibuat dihadapan Tergugat

Halaman 16 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



XV II adalah akta yang dibuat secara Melanggar Hukum dan oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 1365 kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Almarhum H. NAPIH dan/atau TERGUGAT VI sampai dengan TERGUGAT XI selaku Ahli Waris Almarhum H.NAPIH terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan Melawan Hukum yang merugikan kepentingan Penggugat dengan demikian sudah seharusnya Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998 dibuat dihadapan Tergugat XV menjadi batal demi hukum dan karenanya harus dinyatakan dan ditegaskan bahwa Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998 dibuat dihadapan Tergugat XV No.70/1996 adalah AKTA TIDAK BENAR dan karenanya menjadi BATAL DEMI HUKUM DAN TIDAK MENGIKAT SECARA HUKUM;

PENDAFTARAN PERALIHAN HAK BERDASARKAN Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998 dibuat dihadapan Tergugat XV TIDAK SAH DAN HARUS DIBATALKAN

1. Bahwa ternyata SUHERMAN yang kini diwakili oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat V telah mendaftarkan atas Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998 dibuat dihadapan Tergugat XV yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 5619 luas 988 M2 (Sembilan Ratus Delapan Puluh Delapan Meter Persegi) terletak di Jalan Kemang II No.61, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Surat Ukur Nomor 210/Jatibening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi pada tanggal 10 Maret 2000 atas nama SUHERMAN telah berubah menjadi Sertifikat Hak Milik No. 4878/ Jatibening Baru luas 988 M2 pemekaran wilayah terletak di Jalan Kemang II No.61, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Surat Ukur Nomor 210/Jatibening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi pada tanggal 10 Maret 2000 atas nama:
 - NY. SARTINI
 - RAYA IRWANSYAH
 - INDRA BUDI SANTOSO
 - LISA SURYANI
 - HARRY YUDHA
2. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998 dibuat dihadapan Tergugat XV CACAT HUKUM, TIDAK SAH DAN HARUS DIBATALKAN karena PROSES PERALIHAN Akta Jual Beli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dibuat sebelum adanya Fatwa waris atau Surat Keterangan Waris, sehingga menyebabkan Sertifikat Hak Milik No. 4878/ Jatibening Baru luas 988 M2 pemekaran wilayah terletak di Jalan Kemang II No.61, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Surat Ukur Nomor 210/Jatibening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 secara otomatis cacat hukum, tidak sah dan harus dibatalkan, karena penerbitan Sertifikat dimaksud jelas meyalahi hukum karena proses peralihannya dari Akta Jual Beli tersebut menjadi Sertifikat juga cacat hukum;

3. Bahwa dengan demikian Sertifikat Hak Milik No. 4878/ Jatibening Baru luas 988 M2 pemekaran wilayah terletak di Jalan Kemang II No.61, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Surat Ukur Nomor 210/Jatibening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 harus dibatalkan karena CACAT HUKUM dan TIDAK SAH, dan terlebih untuk melindungi hak-hak keperdataan Penggugat dimana Penggugat tidak dapat menempati tanah aquo, karena sampai Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Bekasi masih dikuasai oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat V.

4. Bahwa adapun kesalahan-kesalahan Para Tergugat khususnya Tergugat VI s/d Tergugat XI selaku Ahli Waris Almarhum GARIN GANOR selaku Penjual tanah aquo kepada Tergugat I s/d Tergugat V selaku Ahli Waris SUHERMAN adalah:

1. Bahwa NAPIH selaku Tergugat sudah tahu tanah aquo adalah hak milik Penggugat tetapi bersikukuh menjual tanah aquo kepada SUHERMAN (Tergugat I s/d Tergugat VI) sudah jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

2. Bahwa proses peralihan Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998 telah bertentangan dengan hukum yang berlaku karena Akta Jual Beli tersebut dibuat sebelum adanya Fatwa Waris atau Surat Keterangan Waris dari keluarga Almarhum GARIN GARON Ahli Warisnya yaitu Tergugat I s/d Tergugat VI;

5. Bahwa adapun kesalahan dari **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI**, selaku **TERGUGAT XIV** adalah bahwa sudah **TERGUGAT XIV** sudah tahu tanah aquo adalah hak milik Penggugat namun bersikukuh menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 5619 luas 988 M2 (Sembilan Ratus Delapan Puluh Delapan Meter Persegi) terletak di Jalan Kemang II No.61, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Surat Ukur Nomor 210/Jatibening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi pada tanggal 10 Maret 2000 atas nama SUHERMAN telah berubah menjadi Sertifikat Hak Milik No. 4878/ Jatibening Baru luas 988 M2 pemekaran wilayah terletak di Jalan Kemang II

Halaman 18 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks

Disclaimer

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

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



No.61, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi
Surat Ukur Nomor 210/Jatibening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang
diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi pada tanggal 10
Maret 2000 atas nama:

- NY. SARTINI
- RAYA IRWANSYAH
- INDRA BUDI SANTOSO
- LISA SURYANI
- HARRY YUDHA

6. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum itu sendiri dapat dijelaskan dan diperinci
lebih lanjut sebagai berikut :

a. Almarhum H.Napih atau diwakili oleh TERGUGAT VI s/d TERGUGAT XI
melakukan suatu Perbuatan Melanggar Hukum jika :

1. Melanggar hak orang lain

Dalam perkara a quo jelas perbuatan melawan hukum TERGUGAT VI
sampai TERGUGAT XI menjual tanah milik Penggugat kepada
Suherman kini diwakli oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat V jelas-
jelas melanggar TERGUGAT yang merupakan pihak yang secara sah
memilik tanah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2639/
JATIBENING luas 955 M2 Gambar Situasi No. 22322/1994 atas nama
NY. BENNA RIA SIANTURI, setempat dikenal Jalan Kemang II No. 63
RT.04/ RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan
Pondok Gede, Kota Bekasi yang diterbitkan oleh Kepala Kantor
Pertanahan Kabupaten Bekasi, kini Kota Bekasi pada tanggal 3
Februari 1995 Sertifikat Hak Milik.

2. Bertentangan dengan kewajiban hukum.

Berdasarkan doktrin hukum Darwan Prinst SH dalam bukunya “Strategi
Menyusun Dan Menangani Gugatan Perdata” cetakan ke dua tahun
1996, penerbit PT Citra Aditya Bakti halaman 104 menyatakan antara
lain sebabai berikut :

“kewajiban hukum itu adalah kewajiban yang didasarkan pada hukum
baik tertulis maupun tidak tertulis. Kewajiban hukum ditafsirkan secara
sempit karena rumusan Hoge Raad mengenai perbuatan melawan
hukum diambil alih dari rencana undnag-undang tahun 1883, dimana
ditafsirkan bertentangan dengan kewajiban menurut undang-undang
termasuk dalam kategori ini adalah perbuatan-perbuatan pidana seperti
pencurian, penggelapan, penipuan dan pengrusakan. Kewajiban hukum



itu juga adalah menyangkut tugas-tugas dari seorang yang menurut peraturan wajib dilakukannya”.

Berdasarkan penjelasan diatas justru terbukti almarhum Napih yang kini diwakili oleh TERGUGAT VI s/d TERGUGAT XI telah melakukan perbuatan jual beli dengan Suherman diwakili oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat V, dimana Napih melakukan jual beli sebelum ada Surat Keterangan Waris dengan kata lain telah memberikan keterangan palsu dalam akta jual beli. Selain itu Napih telah pernah membuat surat pernyataan bahwa tanah objek sengketa adalah milik dari Penggugat.

3. Bertentangan dengan kesusilaan

Tindakan HANAPIH (almarhum) yang saat ini diwakili oleh ahli warisnya (TERGUGAT V s/d TERGUGAT XI) sebagaimana diterangkan dalam penjelasan sebelumnya telah melanggar kesusilaan dengan cara melanggar apa yang telah dinyatakan dalam surat pernyataannya kepada Penggugat.

4. Bertentangan dengan kepatutan

Tindakan Hanapih (almarhum) yang saat ini diwakili oleh ahli warisnya (TERGUGAT VI s/d TERGUGAT XI) yang tidak beritikad baik dalam kewajibannya untuk mengosongkan tanah milik dari Penggugat malah menjual tanah tersebut kepada Suherman yang kini diwakili oleh Tergugat I sampai Tergugat V.

b. Ada Kesalahan dari PARA TERGUGAT.

1. Kesengajaan. dalam perkara aquo terbukti dengan jelas bahwa H.Napih (almarhum) yang saat ini diwakili oleh ahli warisnya (TERGUGAT V s/d TERGUGAT XI) telah mengetahui tanah objek sengketa adalah milik dari Penggugat tetapi menjual tanah tersebut kepada Suherman yang kini diwakakli oleh Tergugat I sampai Tergugat V, dimana Tergugat XI dan XII disertakan dalam Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998 dibuat dihadapan Tergugat XV
2. Kelalaian. Dalam perkara a quo terbukti bahwa H.Napih (almarhum) yang saat ini diwakili oleh ahli warisnya (TERGUGAT V s/d TERGUGAT XI) yang seharusnya mengosongkan tanah milik Penggugat dengan benar malah lalai dalam janjinya.
3. Tidak ada alasan pembenaran. Jelas tidak terdapat alasan pembenar dari H.Napih (almarhum) yang saat ini diwakili oleh ahli warisnya

Halaman 20 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(TERGUGAT V s/d TERGUGAT XI) yang menjual tanah milik Penggugat.

c. ADA KERUGIAN

Bahwa PARA PENGGUGAT jelas mengalami kerugian yakni

1. Kerugian Materiil dari Penggugat adalah Rp Rp 740.000.000,- (tujuh ratus empat puluh juta rupiah) dan akan bertambah 2 % setiap bulannya hingga Tergugat membayar lunas kerugian dari Penggugat.
2. Nilai harga tanah sebesar Rp. 9.550.000.000,- (sembilan milyar limaratus lima puluh juta rupiah).
3. Kerugian Immateriil Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah).

sebagai akibat perbuatan H.Napih (almarhum) yang saat ini diwakili oleh ahli warisnya (TERGUGAT V s/d TERGUGAT XI) dimana Tergugat I sampai Tergugat V telah menikmati atas penguasaan milik tanah Penggugat dimana menurut Tergugat XIV tanah tersebut adalah milik dari Penggugat sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 2639/JATIBENING luas 955 M2 Gambar Situasi No. 22322/1994 atas nama NY. BENNA RIA SIANTURI, setempat dikenal Jalan Kemang II No. 63 RT.04/RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, kini Kota Bekasi pada tanggal 3 Februari 1995.

d. Adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan Melanggar Hukum dengan Kerugian.

Untuk merinci hubungan kausal ini dapat digunakan teori "condition sine qua non" dimana penyebab timbulnya kerugian merupakan fakta yang terjadi (munir fuady, S.H., M.H., LL.M., dalam literaturnya yang berjudul "perbuatan melawan hukum (pendekatan kontemporer)" terbitan citra aditya bakti bandung tahun 2002 halaman 13) dalam perkara a quo jelas fakta yang terjadi adalah tindakan H.Napih (almarhum) yang saat ini diwakili oleh ahli warisnya (TERGUGAT V s/d TERGUGAT XI) menjual tanah milik Penggugat dimana Akta Jual Beli mengandung keterangan palsu, jual beli dilakukan sebelum ada Surat Keterangan Waris, dan juga objek jual beli adalah milik dari Penggugat dan dengan perbuatan tersebut menyebabkan timbulnya kerugian yang besar pada PENGGUGAT.

7. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan Manteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Bagian kedua pasal 73 menyebutkan :

Halaman 21 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan atas permohonan yang bersangkutan dengan surat sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 13.
2. Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 meliputi permohonan :
 - a. Melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu.
 - b. Mendaftarkan hak baru berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam pasal 23 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997.
8. Bahwa memperhatikan buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4878/Jatibening baru tanggal 10 Maret 2000 surat ukur nomor 210/Jatibening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 luas 988 m2 atas nama suherman telah beralih kepada atas nama Ny. SARTINI, RAYA IRWANSYAH, INDRA BUDI SANTOSO, LISA SURYANI, HARRY YUDHA (Vide bukti T-15) tercatat pada kolom c tentang asal hak adalah konversi dan pada kolom d tentang dasar pendaftaran adalah surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor 103/HM/KP/2000 tanggal 14 februari 2000 tanah tersebut telah beralih kepada atas nama BENNA RIA SIANTURI.
9. Bahwa memperhatikan lebih lanjut buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4878/Jatibening baru tanggal 10 Maret 2000 Surat Ukur Nomor 210/Jatibening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 1999 luas 988 m2 atas nama SUHERMAN telah beralih kepada atas nama Ny. SARTINI, RAYA IRWANSYAH, INDRA BUDI SANTOSO, LISA SURYANI, HARRY YUDHA) tercatat pada kolom c tentang asal hak adalah konversi dan pada kolom d tentang dasar pendaftaran adalah surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor 103/HM/KP/2000 tanggal 14 februari 2000.
10. Bahwa sebagaimana pengakuan Tergugat XIV yang pada intinya menyatakan bahwa terdapat tumpang tindih secara keseluruhan antara Sertifikat Hak Milik Nomor 2639/Jatibening baru terdaftar atas nama BENNA RIA SIANTURI seluas 955 m2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4878/Jatibening baru atas nama Ny. SARTINI, RAYA IRWANSYAH, INDRA BUDI SANTOSO, LISA SURYANI, HARRY YUDHA seluas 988 m2 keduanya terletak desa Jatibening karena pemekaran wilayah menjadi Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat dan memperhatikan pada kedua buku tanah dimaksud pada lembar pendaftaran pertama masing-masing sertifikat dimaksud mencantumkan nimor induk bidang (NIB) yang tidak sama yaitu nomor : 10.26.08.05.19399 dan 10.26.08.08.13884 tetapi fakta dilapangan objek sengketa aquo sertifikat hak milik penggugat berada dibidang lokasi yang sama artinya dalam hal ini majelis hakim berkeyakinan

Halaman 22 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks

Disclaimer

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

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

Halaman 22



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa memang benar telah terjadi tumpang tindih secara keseluruhan terhadap bidang tanah bagian sertifikat-sertifikat dimaksud.

11. Bahwa terkait fakta hukum telah terjadi tumpang tindih secara keseluruhan antara sertifikat-sertifikat dimaksud dimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2639/ Desa Jatibeing adalah terbit pada tanggal 9 februari 1995 sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2639/ Desa Jatibening semula atas nama H. Ganor Garin yang telah beralih kepada atas nama BENNA RIA SIANTURI adalah telah terbit terlebih dan telah mempunyai kekuatan hukum mengikat.
12. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan dan fakta hukum tersebut di atas serta mengedepankan atas kepercayaan maka dapat disimpulkan bahwa H. Ganor Garin sebagai pemegang pertama Sertifikat Hak Milik Nomor 2639/Desa Jatibening tertanggal 9 Februari 1995 sejak tanggal diterbitkannya sertifikat dimaksud seharusnya telah memperoleh jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dari pemerintah bahwa tanah sertifikatnya itu adalah miliknya dan di atas tanahnya itu sebelumnya tidak pernah terdaftar hak atas nama orang lain serta di atas tanah yang telah berseetifikat hak milik itu tidak akan diterbitkan lagi sertifikat hak atas tanah lainnya atau atas nama orang lain lagi oleh Tergugat XIV
13. Bahwa berdasarkan pasal 45 peraturan pemerintah bomor 24 tahun 1997 menentukan bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi yaitu antara lain pada huruf (a) disebutkan sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan.
14. Bahwa sebagaimana fakta hukum di atas oleh karena tanah yang dimohonkan haknya oleh H. Ganor Garin tersebut ternyata sudah diterbitkan sertifikat hak milik nomor 2639 atas namanya (sebagai pemegang pertama) lebih dahulu dari penerbitan sertifikat objectum litis maka terhadap surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah yang dimohonkan haknya oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat V dapat dipastikan tidak sesuai dengan daftar yang da pada kantor pertanahan oleh karena sebelumnya telah terbit sertifikat hak milik nomor 2639/desa jatibening.atas nama Penggugat.
15. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan Menyebutkan "Cacad Hukum Administrasi sebagaimana dimaksud Dalam pasal 106 ayat 1 adalah :
A. Kesalahan prosedur.

Halaman 23 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- B. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan.
- C. Kesalahan subyek hak.
- D. Kesalahan obyek hak.
- E. Kesalahan jenis hak.
- F. Kesalahan perhitungan luas.
- G. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah.
- H. Data yuridis atau data fisik tidak benar atau
- I. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administrasi.

16. Bahwa secara terang menurut kukum, bahwa objek sengketa merupakan milik dari Penggugat, maka adalah adil dan bijaksana Majelis Hakim menghukum Tergugat I sampai Tergugat V atau pihak lain yang diberikan hak untuk menempati tanah milik Penggugat yakni yang terletak di Jalan Kemang II No. 63 RT.04/ RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli tanggal 22 Januari 1994 Nomor 253/JB/HTS/HJ/1994 dibuat dihadapan PPAT Camat Drs. H. Toto Soebekty, Camat Pondok Gede dan selanjutnya Tergugat XIV telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2639/ JATIBENING luas 955 M2 Gambar Situasi No. 22322/1994 atas nama NY. BENNA RIA SIANTURI, setempat dikenal Jalan Kemang II No. 63 RT.04/ RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, kini Kota Bekasi pada tanggal 3 Februari 1995, dengan batas batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik adat Ading Sajidin
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin
- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Adat Gde Oka

dimana kini batas tanah terbaru adalah

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Indomaret
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin atau Jalan Kemang III

Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah hak

Untuk menyerahkan tanah dimaksud kepada Penggugat selaku pemilik tanah dimaksud.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIIL YANG DIDERITA OLEH PENGUGAT

1. Bahwa atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat menimbulkan kerugian yang sangat besar kepada Penggugat baik kerugian materiil maupun kerugian Immateriil.

Kerugian Materiil adalah kerugian yang dialami oleh Penggugat, atas dasar Tergugat telah menempati tanpa hak atas tanah Penggugat sejak tahun 1999. Tentunya Penggugat tidak dapat menikmati atas tanah tersebut, bila Penggugat menyewakan tanah tersebut sejak tahun 1999 akan menghasilkan uang sebagai berikut :

Tahun 1999	sebesar	Rp. 10.000.000,-
Tahun 2000	sebesar	Rp. 10.000.000,-
Tahun 2001	sebesar	Rp. 15.000.000,-
Tahun 2002	sebesar	Rp. 15.000.000,-
Tahun 2003	sebesar	Rp. 20.000.000,-
Tahun 2004	sebesar	Rp. 20.000.000,-
Tahun 2005	sebesar	Rp. 25.000.000,-
Tahun 2006	sebesar	Rp. 25.000.000,-
Tahun 2007	sebesar	Rp. 30.000.000,-
Tahun 2008	sebesar	Rp. 30.000.000,-
Tahun 2009	sebesar	Rp. 35.000.000,-
Tahun 2010	sebesar	Rp. 35.000.000,-
Tahun 2011	sebesar	Rp. 40.000.000,-
Tahun 2012	sebesar	Rp. 40.000.000,-
Tahun 2013	sebesar	Rp. 45.000.000,-
Tahun 2014	sebesar	Rp. 45.000.000,-
Tahun 2015	sebesar	Rp. 50.000.000,-
Tahun 2016	sebesar	Rp. 50.000.000,-
Tahun 2017	sebesar	Rp. 100.000.000,-
Tahun 2018	sebesar	Rp. 100.000.000,-
		----- +
Jumlah keseluruhan sebesar		Rp. 740.000.000,-

2. Bahwa kemudian Penggugat juga terancam kehilangan harta benda atas tindakan Tergugat I sampai dengan Tergugat V yang menguasai tanah milik Penggugat. Harga tanah di tempat tanah milik Penggugat tersebut kini sekitar

Halaman 25 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.10.000.000,- per meter persegi. Dengan demikian nilai tanah milik Pengugat tersebut adalah Rp.10.000.000 X 955 m² sama dengan Rp.9.550.000.000,- (sembilan milyar lima ratus lima puluh juta rupiah).

3. Dengan demikian kerugian Materiil dari Penggugat adalah Rp 740.000.000,- (tujuh ratus empat puluh juta rupiah) dan akan bertambah 2 % setiap bulannya hingga Tergugat membayar lunas kerugian dari Penggugat.
4. Ditambah dengan kerugian harga tanah milik Penggugat sebesar Rp, Rp.9.550.000.000,- (sembilan milyar lima ratus lima puluh juta rupiah).

Bahwa kerugian Immateriil adalah kerugian yang mengakibatkan Penggugat menjadi stres atas perbuatan dari Tergugat yang menempati tanah milik Penggugat. Sejatinya kerugian tersebut tidak dapat ternilai, akan tetapi sebagai patokan dalam menentukan kerugian tersebut, Penggugat telah menderita kerugian Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah).

Dengan demikian adalah bijaksana dan berdasarkan hukum jika Majelis Hakim menyatakan Penggugat telah menderita kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian Immateriil.

Bahwa dengan demikian selanjutnya Majelis Hakim menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat berupa :

1. Kerugian Materiil dari Penggugat adalah Rp Rp 740.000.000,- (tujuh ratus empat puluh juta rupiah) dan akan bertambah 2 % setiap bulannya hingga Tergugat membayar lunas kerugian dari Penggugat.
2. Nilai harga tanah sebesar Rp. 9.550.000.000,- (sembilan milyar limaratus lima puluh juta rupiah).
3. Kerugian Immateriil Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah).

PERMOHONAN SITA JAMINAN

1. Bahwa PENGUGAT memiliki sengketa yang beralasan bahwa TERGUGAT I s/d TERGUGAT VI SELAKU AHLI WARIS ALMARHUM SUHERMAN telah menguasai tanah milik Penggugat sejak tahun 2000, dimana atas penguasaan tersebut Tergugat 1 sampai dengan Tergugat V telah mendapatkan harta benda dan kekayaan yang sangat melimpah.
2. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia maka mohon majelis hakim pengadilan negeri bekasi untuk dapat diletakkan sita jaminan atas harta

Halaman 26 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

benda Tergugat I sampai Tergugat V termasuk objek sengketa yang merupakan hak milik dari Para Penggugat yakni :

- a. Sebidang tanah yang kini berdiri Bengkel Akasia terletak di Jalan Kemang II No. 63 RT.04/ RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli tanggal 22 Januari 1994 Nomor 253/JB/HTS/HJ/1994 dibuat dihadapan PPAT Camat Drs. H. Toto Soebekty, Camat Pondok Gede dan selanjutnya Tergugat XIV telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2639/ JATIBENING luas 955 M2 Gambar Situasi No. 22322/1994 atas nama NY. BENNA RIA SIANTURI, setempat dikenal Jalan Kemang II No. 63 RT.04/ RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, kini Kota Bekasi pada tanggal 3 Februari 1995, dengan batas batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik adat Ading Sajidin
Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Adat Gde Oka

dimana kini batas tanah terbaru adalah

Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Indomaret
Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin atau Jalan Kemang III
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah hak

2. **Harta benda dari Tergugat I RAYA IRWANSYAH**, sebidang tanah yang berdiri bangunan rumah yang terletak di Jalan Enau V Blok E Nomor 103 RT005 RW 008, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat.
3. **Harta benda dari Tergugat II SARTINI**, sebidang tanah yang berdiri bangunan rumah yang terletak di Perum Jatibening Permai, Jalan Raflesia, Nomor A-50 RT 005, RW 011, kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat.
4. **Harta benda dari Tergugat III INDRA BUDI SANTOSA**, sebidang tanah yang berdiri bangunan rumah yang terletak di Jalan Cibodas 3

Halaman 27 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks

Disclaimer

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



Blok C-14 Nomor 2 RT 017 RW 007, Kelurahan Jaticepaka, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat.

5. **Harta benda dari Tergugat IV LISA SURYANI**, sebidang tanah yang berdiri bangunan rumah yang terletak di di Komplek Sesneg Blok P/54 RT004 RW 015, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara.
6. Tanah dan bangunan Bengkel Akasia milik dari Tergugat I sampai Tergugat terletak di Jalan Dr. Ratna Nomor 39, Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Jawa Barat.
5. Bahwa apabila Tergugat terlambat dalam melaksanakan isi putusan ini, maka Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) per hari, terhitung sejak putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Bahwa oleh karena gugatan dalam perkara ini diajukan berdasarkan bukti - bukti yang kuat, sempurna dan sah menurut hukum, dimana bukti kepemilikan atas tanah tersebut asli berada dalam penguasaan Penggugat, maka adalah beralasan apabila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu / serta merta, meskipun Para Tergugat mengajukan upaya hukum Perlawanan / Bantahan, Banding maupun Kasasi;

Alasan Penggugat agar Majelis Hakim memutuskan suatu Putusan serta Merta adalah berdasarkan bukti- bukti dari Gugatan Penggugat.

Syarat putusan serta merta menurut menurut Pasal 180 HIR, Pasal 191 RBg, dan Pasal 54 Rv:

1. Gugatan didasarkan atas suatu alas hak yang berbentuk akta otentik.
2. Didasarkan atas akta dibawah tangan yang diakui atau yang dianggap diakui jika putusannya dijatuhkan secara verstek.
3. Didasarkan pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Syarat Putusan Serta Merta menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 yaitu:

1. Gugatan berdasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya.
2. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
3. Gugatan tentang sewa menyewa tanah rumah, gudang, dan lain-lain dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Gugatan mengenai pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
5. Dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi pasal 332 Rv.

Dihubungkan dengan gugatan Penggugat, dimana Penggugat memiliki hak atas tanah yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 2639/ JATIBENING luas 955 M2 Gambar Situasi No. 22322/1994 atas nama NY. BENNA RIA SIANTURI, setempat dikenal dengan Jalan Kemang II No. 63 RT.04/ RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, kini Kota Bekasi pada tanggal 3 Februari 1995, dengan batas - batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Tanah milik adat Ading Sajidin
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin
- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Adat Gde Oka

Merupakan hak milik dari Penggugat dimana Kantor Pertanahan Kota Bekasi terakhir menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 120/-119/BPN/2016 tanggal 3 Februari 2016, Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi menerangkan bahwa :

1. Sebidang tanah terletak di :

Kelurahan : Jatibening
Kecamatan : Pondok Gede
Kota : Bekasi

Berdasarkan Dokumen Pendaftaran Tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi, bidang tanah tersebut sudah diterbitkan sertifikatnya dengan :

Atas nama : Ny Benna RS
Jenis dan Nomor Hak : Hak Milik No.2639/Jatibening
Gambar Situasi : No.22322/1994, tgl.01-10-1994
Nomor Identifikasi Bidang : 10.26.08.02.13884
Luas : 955 m2 (Sembilan ratus lima puluh lima meter persegi)

2. Catatan

1. Sertifikat Asli diperlihatkan.
2. SKPT ini digunakan untuk Informasi Pertanahan.

Halaman 29 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



3. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ini diterbitkan atas permohonan :

Nama : Benna RS
NIK : 3275095008510001
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
Alamat : Jl.Raya Kodau, RT.002/003, Kel.Jatimekar, Kec.Jatiasih,
Kota Bekasi.

Selain itu pembayaran pajak yang dilakukan oleh Penggugat merupakan bukti dimana Penggugat merupakan pemilik satu satunya atas tanah tersebut di atas.

Perlu juga diketahui Penggugat tidak pernah melakukan hubungan hukum atas tanah tersebut berupa sewa atau bentuk lain terhadap Tergugat, dengan demikian sudah tepat dan menurut hukum Majelis Hakim menyatakan gugatan ini memenuhi syarat dalam suatu Putusan Serta Merta.

Maka. berdasarkan uraian yang telah diuraikan di atas, PENGGUGAT dengan segala kerendahan hati mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PARA TERGUGAT telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan/diletakkan oleh Pengadilan Negeri Bekasi atas :

1. Sebidang tanah yang kini berdiri Bengkel Akasia terletak di Jalan Kemang II No. 63 RT.04/ RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli tanggal 22 Januari 1994 Nomor 253/JB/HTS/HJ/1994 dibuat dihadapan PPAT Camat Drs. H. Toto Soebekty, Camat Pondok Gede dan selanjutnya Tergugat XIV telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2639/ JATIBENING luas 955 M2 Gambar Situasi No. 22322/1994 atas nama NY. BENNA RIA SIANTURI, setempat dikenal Jalan Kemang II No. 63 RT.04/ RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, kini Kota Bekasi pada tanggal 3 Februari 1995, dengan batas batas sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik adat Ading Sajidin
Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Adat Gde Oka

dimana kini batas tanah terbaru adalah

Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Indomaret
Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin atau Jalan Kemang III
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah hak

2. **Harta benda dari Tergugat I RAYA IRWANSYAH**, sebidang tanah yang berdiri bangunan rumah yang terletak di Jalan Enau V Blok E Nomor 103 RT005 RW 008, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat.
3. **Harta benda dari Tergugat II SARTINI**, sebidang tanah yang berdiri bangunan rumah yang terletak di Perum Jatibening Permai, Jalan Raflesia, Nomor A-50 RT 005, RW 011, Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat.
4. **Harta benda dari Tergugat III INDRA BUDI SANTOSA**, sebidang tanah yang berdiri bangunan rumah yang terletak di Jalan Cibodas 3 Blok C-14 Nomor 2 RT 017 RW 007, Kelurahan Jaticempaka, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat.
5. **Harta benda dari Tergugat IV LISA SURYANI**, sebidang tanah yang berdiri bangunan rumah yang terletak di di Komplek Sesneg Blok P/54 RT004 RW 015, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara.
6. Tanah dan bangunan Bengkel Akasia milik dari Tergugat I sampai Tergugat V terletak di Jalan Dr. Ratna Nomor 39, Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Jawa Barat.
4. Menyatakan sah dan mengikat Akta Jual Beli tanggal 22 Januari 1994 Nomor 253/JB/HTS/HJ/1994 antara Penggugat dengan Turut Tergugat dibuat dihadapan PPAT Camat Drs. H. Toto Soebekty, Camat Pondok Gede/ Tergugat XV.
5. Menyatakan bahwa tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2639/ Jatibening luas 955 M2 Gambar Situasi No. 22322/1994 atas nama NY. BENNA RIA SIANTURI, setempat dikenal Jalan Kemang II No. 63 RT.04/

Halaman 31 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, kini Kota Bekasi pada tanggal 3 Februari 1995, dengan batas batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik adat Ading Sajidin
Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Adat Gde Oka

dimana kini batas tanah terbaru adalah

Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Indomaret
Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin atau Jalan Kemang III;
Sebalah Timur : berbatasan dengan tanah hak adalah sah secara hukum milik dari Penggugat.

6. Menghukum Tergugat I sampai Tergugat V atau pihak lain yang diberikan hak untuk menempati tanah milik Penggugat yakni yang terletak di Jalan Kemang II No. 63 RT.04/ RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli tanggal 22 Januari 1994 Nomor 253/JB/HTS/HJ/1994 dibuat dihadapan PPAT Camat Drs. H. Toto Soebekty, Camat Pondok Gede dan selanjutnya Tergugat XIV telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2639/ JATIBENING luas 955 M2 Gambar Situasi No. 22322/1994 atas nama NY. BENNA RIA SIANTURI, setempat dikenal Jalan Kemang II No. 63 RT.04/ RW.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, kini Kota Bekasi pada tanggal 3 Februari 1995, dengan batas batas sebagai berikut :

• Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa
• Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik adat Ading Sajidin
• Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin
• Sebalah Timur : berbatasan dengan tanah milik Adat Gde Oka

dimana kini batas tanah terbaru adalah

• Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Desa

Halaman 32 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Indomaret
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Kapin atau Jalan Kemang III

- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah hak

Untuk menyerahkan tanah dimaksud kepada Penggugat selaku pemilik tanah dimaksud.

7. Menyatakan BATAL DEMI HUKUM Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JP/1998 tertanggal 26 Januari 1998 antara Suherman kini Tergugat I sampai dengan Tergugat V dengan Hanapih yang kini diwakili oleh Tergugat VI sampai dengan Tergugat XI dibuat dihadapan Tergugat XV.
8. Menyatakan pencatatan Sertifikat Hak Milik No. 4878/ Jatibening Baru luas 988 M2 pemekaran wilayah terletak di Jalan Kemang II No.61, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Surat Ukur Nomor 210/Jatibening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi/ Tergugat XIV pada tanggal 10 Maret 2000 atas nama TERGUGAT I SAMPAI DENGAN Tergugat V yakni :

- NY. SARTINI
- RAYA IRWANSYAH
- INDRA BUDI SANTOSO
- LISA SURYANI
- HARRY YUDHA

adalah BATAL DEMI HUKUM dan tidak dapat dipergunakan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah karena diterbitkan berdasarkan akta Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JP/1998 tertanggal 26 Januari 1998 dibuat dihadapan Tergugat XV yang telah dinyatakan BATAL DEMI HUKUM;

9. Memerintahkan TERGUGAT XIV untuk mencoret pencatatan Sertifikat Hak Milik No. 4878/ Jatibening Baru luas 988 M2 pemekaran wilayah terletak di Jalan Kemang II No.61, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Surat Ukur Nomor 210/Jatibening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi/ Tergugat XIV pada tanggal 10 Maret 2000 atas nama TERGUGAT I SAMPAI DENGAN Tergugat V yakni :
- NY. SARTINI

Halaman 33 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- RAYA IRWANSYAH
- INDRA BUDI SANTOSO
- LISA SURYANI
- HARRY YUDHA

10. Menghukum PARA TERGUGAT I s/d TERGUGAT V untuk membayar kerugian Penggugat berupa :

1. Kerugian Materiil dari Penggugat adalah Rp Rp 740.000.000,- (tujuh ratus empat puluh juta rupiah) dan akan bertambah 2 % setiap bulannya hingga Tergugat membayar lunas kerugian dari Penggugat.
 - b. Nilai harga tanah sebesar Rp. 9.550.000.000,- (sembilan milyar limaratus lima puluh juta rupiah).
 - c. Kerugian Immateriil Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah).
11. Menghukum PARA TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
12. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukuman lainnya dari PARA TERGUGAT atau pihak ketiga lainnya (uitvoerbaar bij voorraad);
13. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, PARA PENGGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, kedua belah pihak telah hadir di persidangan, untuk Penggugat diwakili oleh Kuasanya tersebut, Tergugat I s/d V diwakili oleh Kuasanya Reggie Tentero, SH, MH, Alvin Derin N. Sinulingga, SH, Medi Purba, SH, M. Aditya Haryawan, SH, Jufry Maykel Manus, SH, Muhammad Hanif Ramadhan, SH, Christopher H.S. Jouwena, SH, Muhammad Luthfiyanto, SH, Para Advokat dan Para Kandidat Advokat Advokat, berkantor di " REGGIE TENTERO & PARTNERS" Advocates & Legal Consultants, beralamat di Plaza Asia, Lantai 3, Suite 3 D HI. Jend Sudirman Kav.59 Jakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Mei 2019, Tergugat VI, XII dan XIII, diwakili oleh Kuasanya Victor Maleke, SH, Ni'matul Fauziah, SH dan Haryo P Hadrianto, SH Para Advokat dan Kandidat Advokat pada Kantor " Law Firm-LAMDA B ASSOCIATES", berkantor di Bumi Kemanggisan Indah I, Nomor 4A Blok C Palmerah, Jakarta Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Juli 2019, 19 Juni 2019 dan 19 Juni 2019, Tergugat VII tidak datang

Halaman 34 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks

Disclaimer

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



menghadap tanpa alasan yang sah serta tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut, Tergugat VIII tidak datang menghadap tanpa alasan yang sah serta tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut, Tergugat IX tidak datang menghadap tanpa alasan yang sah serta tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut, Tergugat X tidak datang menghadap tanpa alasan yang sah serta tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut, Tergugat XI tidak datang menghadap tanpa alasan yang sah serta tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut, Tergugat XIV tidak datang menghadap tanpa alasan yang sah serta tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut, Tergugat XV tidak datang menghadap tanpa alasan yang sah serta tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut, Tergugat XVI tidak datang menghadap tanpa alasan yang sah serta tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut dan Turut Tergugat tidak datang menghadap tanpa alasan yang sah serta tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. **AVIA UCHRANIA,SH,MH** Hakim pada Pengadilan Negeri Bekasi, sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Nomor 193/Pdt.G/2019/PN Bks tanggal 27 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 September 2019 yang memberitahukan bahwa proses mediasi telah gagal mencapai kesepakatan / perdamaian ;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi gagal maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan gugatan Para Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat I s/d V mengajukan Jawaban sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI.

A. EKSEPSI TENTANG KEWENANGAN (KOMPETENSI) ABSOLUT UNTUK MENGADILI :

1. Bahwa Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang untuk mengadili perkara ini karena gugatan Penggugat adalah

Halaman 35 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyangkut tentang Pembatalan pencatatan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik No: 4878/Jatibening Baru yang merupakan kewenangan mengadili dari Pengadilan Tata Usaha Negara;

2. Bahwa Penggugat dalam Posita Gugatannya pada poin 3 halaman 13 yang mendalilkan: (Penebalan ditambahkan)

*"Bahwa Dengan demikian Sertifikat Hak Milik No.4878/Jatibening Baru luas 988 M2 pemekaran wilayah terletak di Jalan Kemang II No.61, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Surat Ukur Nomor 210/Jatibening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 **harus dibatalkan karena CACAT HUKUM dan TIDAK SAH**, dan terlebih untuk melindungi hak-hak keperdataan Penggugat dimana Penggugat tidak menempati tanah aquo, karena sampai Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Bekasi masih dikuasai oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat V";*

3. Bahwa selanjutnya dalam Petitum Gugatannya pada poin 6 halaman 24 menuntut sebagai berikut: (Penebalan ditambahkan)

*"Menyatakan **pencatatan Sertifikat Hak Milik Nomor 4878/Jatibening Baru** luas 988 m2 pemekaran wilayah terletak di Jalan Kemang II No. 61, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Surat Ukur Nomor 210/Jatibening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi/TERGUGAT XIV pada tanggal 10 Maret 2000 atas nama TERGUGAT I SAMPAI V yakni:*

- Ny. SARTINI;
- RAYA IRWANSYAH;
- INDRA BUDI SANTOSO;
- LISA SURYANI;
- HARRY YUDHA;

***adalah BATAL DEMI HUKUM** dan tidak dapat dipergunakan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah karena diterbitkan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998 dibuat dihadapan Tergugat XV yang telah dinyatakan BATAL DEMI HUKUM;"*

4. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 4878/Jatibening Baru didasarkan atas Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan

Halaman 36 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks

Disclaimer

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

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



oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi sehingga apabila Penggugat mendalilkan dan menuntut agar pencatatan Sertifikat Hak Milik Nomor 4878/Jatibening Baru dinyatakan batal demi hukum maka hal itu merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan kewenangan Pengadilan Negeri Bekasi;

5. Bahwa hal itu sesuai dengan ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Nomor: 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan sebagai berikut:

“(1) Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.”

6. Bahwa oleh karena kewenangan mengadili gugatan Penggugat merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara maka Pengadilan Negeri Bekasi secara absolut tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili dan oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 134 HIR yang menyebutkan sebagai berikut:

“Jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tidak masuk kuasa pengadilan negeri, maka pada sembarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu, boleh diminta supaya hakim mengaku dirinya tidak berkuasa dan hakim itupun wajib pula mengaku karena jabatannya bahwa ia tidak berkuasa.”

7. Bahwa sehubungan dengan gugatan tentang pembatalan sertifikat tanah telah terdapat beberapa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung yang menyatakan bukan merupakan wewenang atau kompetensi Pengadilan Negeri untuk mengadili, dan beberapa diantaranya, masing-masing:

- Putusan MA No. 716 K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973 yang menyatakan:

“Pengeluaran/pencabutan dan pembatalan surat sertifikat adalah semata-mata wewenang Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Tanah, bukan Pengadilan Negeri oleh karenanya, Gugatan ini sepatutnya ditolak, atau setidaknya



tidak dapat diterima karena di luar kompetensi absolut Pengadilan Negeri untuk memeriksanya. Berdasarkan pasal 134 HIR/160 RBg, Majelis Hakim secara ex officio (karena jabatan) dapat menyatakan diri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini.”;

- Putusan MA No. 1198 K/Sip/1973 tanggal 6 Januari 1976 yang menyatakan:

“Karena pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang Pengadilan, sehingga pembatalan juga wewenang administrasi, bukan Pengadilan.”;

- Putusan MA No. 321 K/Sip/1978 tanggal 31 Januari 1978 yang menyatakan :

“Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain.”;

8. Bahwa dengan demikian Pengadilan Negeri Bekasi haruslah menyatakan diri tidak berwenang mengadili perkara ini dan menyatakan Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

B. DALAM PROSES MEDIASI :

Bahwa kuasa hukum Penggugat tidak melaksanakan itikad baik dalam menempuh Mediasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 7 ayat (2) huruf d Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Perma) Nomor: 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, atas dasar dan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I sampai V telah menghadiri pertemuan Mediasi pada hari Selasa tanggal 17 dan 24 September 2019;
2. Bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 6 ayat (3) & (4) huruf d jo. Pasal 18 ayat (3) Perma Nomor: 1 Tahun 2016, Kuasa Hukum Tergugat I sampai V telah menyampaikan Surat Pernyataan masing-masing tertanggal 13 September 2019 bahwa *principal* Tergugat I sampai V tidak dapat menghadiri langsung proses Mediasi dan juga telah menyampaikan Surat Kuasa masing-masing tertanggal 13 September 2019 untuk menghadiri proses Mediasi, yang kesemua surat tersebut disampaikan pada pertemuan Mediasi tanggal 17 September 2019 serta telah pula menyampaikan Resume Perkara tertanggal 23 September 2019 pada pertemuan Mediasi pada tanggal 24 September 2019;

Halaman 38 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



3. Bahwa meskipun Kuasa Hukum Penggugat dan *principal* Penggugat menghadiri proses mediasi namun sama sekali tidak menyampaikan Resume Perkara dan Usulan Perdamaian secara tertulis, bahkan Penggugat tidak pula menanggapi Resume Perkara tertanggal 23 September 2019 yang disampaikan oleh Kuasa Hukum Tergugat I sampai V, sehingga sikap Penggugat yang demikian telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 7 ayat (2) huruf d Perma Nomor: 1 Tahun 2016 yang menyebutkan:

“Salah satu pihak atau Para Pihak dan/atau kuasa hukumnya dapat dinyatakan tidak beritikad baik oleh Mediator dalam hal yang bersangkutan menghadiri pertemuan Mediasi, tetapi tidak mengajukan dan/atau menanggapi Resume Perkara Pihak lain”

4. Bahwa atas sikap Penggugat tersebut yang seharusnya lebih aktif, maka Penggugat haruslah dinyatakan tidak beritikad baik dalam menempuh Mediasi berdasarkan ketentuan pada Pasal 22 ayat (1) Perma Nomor: 1 Tahun 2016 yang menyebutkan:

“Apabila penggugat dinyatakan tidak beritikad baik dalam proses Mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2), gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh Hakim Pemeriksa Perkara”.

5. Bahwa terhadap sikap Penggugat tersebut telah disampaikan kepada Hakim Mediator agar Penggugat dinyatakan tidak beritikad baik karena tidak sesuai dengan yang diwajibkan dalam Perma Nomor: 1 Tahun 2016, namun tidak mendapat tanggapan dan proses Mediasi langsung saja dinyatakan gagal;
6. Bahwa oleh karena itu maka Tergugat I sampai V kembali menyampaikan agar dalam pemeriksaan Pokok Perkara ini Majelis Hakim menyatakan Penggugat tidak beritikad baik dalam menempuh proses mediasi oleh karenanya Gugatan PENGUGAT haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

C. DALAM GUGATAN :

I. EKSEPSI TENTANG GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

A. Penggugat Memecah atau Memisahkan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Halaman 39 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang mendudukkan 16 (enam belas) pihak sebagai Tergugat dan 1 (satu) pihak sebagai Turut Tergugat;
2. Bahwa dalam uraian posita gugatan pada halaman 9 Penggugat menguraikan tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sampai XVI dan selanjutnya Penggugat menuntut dalam poin 2 amar putusan untuk menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Bahwa kemudian Penggugat mendalilkan uraian kerugian yang dialami pada huruf C halaman 15 posita gugatan dengan posita penghukuman pembayaran ditujukan kepada Tergugat I sampai V disebutkan dalam halaman 19 alinea terakhir, dan selanjutnya menuntut penghukuman pembayaran ganti rugi dalam Petitum poin 8 halaman 25 kepada TERGUGAT I sampai V, berupa:
 - 1) Kerugian materiil dari Penggugat adalah Rp. 740.000.000,- (tujuh ratus empat puluh juta rupiah) dan akan bertambah 2% setiap bulannya hingga Tergugat membayar lunas kerugian dari PENGGUGAT.
 - 2) Nilai harga tanah sebesar Rp. 9.550.000.000,- (sembilan milyar lima ratus lima puluh juta rupiah).
 - 3) Kerugian immateriil Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).;
4. Bahwa rumusan dalil posita gugatan dengan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum dan petitum yang didalilkan oleh Penggugat adalah tidak sesuai dengan rumusan unsur-unsur perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara;
5. Bahwa ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara mengenai Perbuatan Melawan Hukum menyebutkan sebagai berikut (Prof. R. Subekti, SH., R. Tjitrosudibio, Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Cetakan ke- 37, 2006, PT. Pradnya Paramita Jakarta):

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu menggantikan kerugian tersebut."

Halaman 40 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



6. Bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdata, suatu Perbuatan Melawan Hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut (*Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti Bandung 2013, Cetakan IV, halaman 10*) :
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.
7. Bahwa unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum tersebut adalah satu kesatuan dan bersifat kumulatif dimana pembayaran kerugian yang timbul dari suatu Perbuatan Melawan Hukum diwajibkan kepada pihak yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum tersebut;
8. Bahwa ternyata Penggugat memecah atau memisahkan unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdata tersebut, khususnya hubungan antara Perbuatan Melawan Hukum dengan pembayaran ganti rugi yang mengakibatkan gugatan menjadi bertentangan dengan Pasal 1365 KUHPerdata;
9. Bahwa pemecahan atau pemisahan tersebut terjadi karena Penggugat menuntut agar Para Tergugat (Tergugat I sampai XVI) dinyatakan telah melakukan perbuatan unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dalam poin 2 petitum gugatan namun untuk membayar ganti rugi hanya khusus dituntut kepada Tergugat I sampai V;
10. Bahwa oleh karena rumusan Pasal 1365 KUHPerdata tersebut adalah satu kesatuan yang bersifat kumulatif, dimana suatu Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian maka pembayaran kerugian tersebut diwajibkan kepada pihak yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum tersebut;
11. Bahwa sesuai posita gugatan Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum yang mendudukkan 16 (enam belas) pihak sebagai Tergugat (Tergugat I sampai XVI) dimana dalam poin 2 Petitum gugatan agar Para Tergugat tersebut dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan

Halaman 41 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Hukum, maka tuntutan pembayaran kerugian yang didalilkan haruslah dituntut pembayarannya kepada seluruh Para Tergugat (Tergugat I sampai XVI) dan bukan hanya kepada Tergugat I sampai V sebagaimana pada poin 8 Petitum gugatan;

12. Bahwa tuntutan Penggugat mengenai pembayaran ganti rugi yang hanya kepada Tergugat I sampai V sedangkan tuntutan Perbuatan Melawan Hukum kepada seluruh Para Tergugat (Tergugat I sampai XVI) maka Penggugat telah memecah atau memisahkan rumusan Pasal 1365 KUHPerdara menjadi tidak satu kesatuan yang bersifat kumulatif;

13. Bahwa oleh karena Penggugat telah memecah atau memisahkan rumusan Pasal 1365 KUHPerdara dengan hanya menuntut Tergugat I sampai V untuk membayar ganti rugi padahal tuntutan Perbuatan Melawan Hukum kepada seluruh Para Tergugat (Tergugat I sampai XVI) telah mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur karena akan menyulitkan Tergugat I sampai V untuk membela diri dan juga menyulitkan pemeriksaan perkara *a quo* sesuai ketentuan hukum yang sebenarnya sesuai dengan dasar hukum gugatan Penggugat;

14. Bahwa oleh karena itu maka Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*).

B. Asal Usul dan Letak Tanah Tidak Jelas.

1. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam Posita Gugatan pada poin 5 halaman 4 yang berbunyi:

"Bahwa Penggugat selaku pemegang hak dalam pendaftaran pertama berdasarkan Konversi C. 397. Ps. 29 kls. D. 26. Nama Jalan / persil: KP Kemang Persil No. Ib. 10.26.08.02.13884. Berdasarkan Gambar Situasi dahulu No. 22322. Terbit tanggal 18-11-1995 berasal dari Hak milik terdahulu bernama H. GANOR GARIN menjual ke atas nama ADING SADJIDIN. Dengan Akta Jual-Beli pada tanggal 06 September 1993. No.3226/JB/HTS/HJ/II/IX/1993 di PPAT/Camat DRS. H. TOTO SOEBEKTI, Kecamatan Pondok Gede"

Halaman 42 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



2. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam Posita Gugatan pada poin 10 halaman 11 yang berbunyi:

*"Bahwa terkait fakta hukum telah terjadi tumpang tindih secara keseluruhan antara sertifikat-sertifikat dimaksud, dimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2639/Desa Jatibening adalah terbit pada tanggal 9 februari 1995 sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2639/Desa Jatibening semula atas nama **H. Ganor Garin yang telah beralih kepada atas nama BENNA RIA SIANTURI** adalah telah terbit terlebih dan telah mempunyai kekuatan hukum mengikat."*

3. Bahwa mencermati dalil Posita Gugatan Penggugat tersebut terdapat ketidakkonsistenan, dimana disatu sisi perolehan SHM Nomor 2639/Desa Jatibening adalah berasal dari jual beli antara **H. GANOR GARIN** dengan **ADING SADJIDIN (TURUT TERGUGAT)**, namun disisi lain perolehan SHM Nomor 2639/Desa Jatibening adalah dari **H. GANOR GARIN** kepada Penggugat **BENNA RIA SIANTURI**;

4. Bahwa demikian juga mengenai letak tanah yang didalilkan Penggugat adalah tidak jelas karena baik letak tanah, alamat, luas tanah adalah berbeda dengan tanah milik Tergugat I sampai V, dimana dalam gugatan Penggugat menyebut :

- **Letak Tanah** di Jl. Kemang II No. 63, RT 04 / RW 03, Kelurahan Desa Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, dengan Luas 955 m² dengan **Batas-Batas** Utara dengan Jalan Desa, Selatan dengan Tanah Milik Indomaret, Barat dengan Jalan Kapin atau Jalan Kemang III, Timur dengan Tanah Hak, dengan **Dasar Penerbitan** Konversi Tanah Adat sebagaimana C.397. Ps 29 Kls D.26, dan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) adalah 10.26.08.08.13884;

5. Bahwa letak tanah milik Tergugat I sampai V, adalah sebagai berikut :

- **Letak Tanah** di Kp. Kemang No. 61, RT 003 / RW 04, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, dengan Luas 988 m² dengan **Batas-Batas** Utara dengan Jalan Desa, Selatan dengan tanah milik

Halaman 43 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Hinsa Mei Hutagalung / Alfamart, Barat dengan Jalan Desa, Timur dengan tanah milik Ny. Gede Oka, dengan **Dasar Penerbitan** Konversi Tanah Adat sebagaimana C. No. 397 psl.29 Kls D.II, dan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) adalah 10.26.08.05.19399

6. Bahwa dengan demikian terlihat dalil Penggugat tersebut tidak jelas darimana asal usul perolehan hak Penggugat atas tanah berdasarkan SHM Nomor 2639/Desa Jatibening tersebut dan dimana letak tanah yang sesungguhnya, yang mengakibatkan Gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) dan oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

II. EKSEPSI TENTANG PERUBAHAN GUGATAN.

A. Perubahan Gugatan Yang Dilakukan Penggugat Merupakan Perubahan Pada Pokok Gugatan:

1. Bahwa pada persidangan hari Selasa tanggal 01 Oktober 2019 Penggugat telah menyampaikan perubahan gugatan secara tertulis dengan penegasan secara lisan kepada Majelis Hakim bahwa perubahan yang dilakukan adalah perbaikan atas kesalahan pengetikan saja;
2. Bahwa perubahan yang dilakukan oleh Penggugat adalah terhadap dalil pada poin 1, 4 dan 5 halaman 12 posita gugatan, yang sebelumnya menyebutkan sebagai berikut :

"AKTA JUAL BELI NOMOR 168/Pondok Gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998 dibuat dihadapan Tergugat XV BERSIFAT CACAT HUKUM DAN MENGANDUNG UNSUR MENGGUNAKAN KETERANGAN PALSU yang berisi hal-hal sebagai berikut: (Penebalan ditambahkan)

- "1. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JB.1998 tertanggal 26 Januari 1998 dibuat dihadapan Tergugat XV adalah yang dibuat dengan memasukkan keterangan dan surat palsu dimana Akta Jual Beli dibuat lebih dahulu sebelum ada Surat Keterangan Ahli Waris, Keterangan Waris pada tanggal 3 September 1999.*

Surat Keterangan Waris yang menerangkan bahwa Para Ahli Waris dari Almarhum GARIN GANOR mempunyai Ahli Waris yang bernama:

Halaman 44 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



1. HAJAH GODEN sebagai isteri
2. NAPIH BIN GARN
3. HAJAH SOPIAH BINTI HAJI GARIN
4. H. UDIN BIN H GARIN"

"4. Bahwa dengan adanya **keterangan palsu** dalam Akta Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998 dibuat dihadapan Tergugat XV maka terbukti bahwa akta tersebut lahir dari unsur tidak benar sehingga Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998 dibuat dihadapan Tergugat XV tersebut adalah jelas merupakan akta yang **mengandung unsur memberikan keterangan palsu.**"

"5. Bahwa dengan demikian terbukti bahwa Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998 dibuat dihadapan Tergugat XV II adalah akta yang dibuat secara Melanggar Hukum dan oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 1365 kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Almarhum H.NAPIH dan/atau TERGUGAT VI sampai dengan TERGUGAT XI selaku Ahli Waris almarhum H.NAPIH terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Penggugat dengan demikian sudah seharusnya Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998 dibuat di hadapan Tergugat XV menjadi batal demi hukum dan karenanya harus dinyatakan dan ditegaskan bahwa Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998 dibuat di hadapan Tergugat XV No.70/1996 **adalah AKTA PALSU** dan karenanya menjadi **BATAL DEMI HUKUM DAN TIDAK MENGIKAT SECARA HUKUM,**"

3. Bahwa terhadap dalil-dalil tersebut telah dilakukan perubahan sehingga menjadi sebagai berikut: (Penebalan ditambahkan)
"AKTA JUAL BELI NOMOR 168/Pondok Gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998 dibuat dihadapan Tergugat XV BERSIFAT CACAT HUKUM.



"1. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998 dibuat dihadapan Tergugat XV **adalah yang dibuat dengan memasukkan keterangan tidak benar** dimana Akta Jual Beli dibuat lebih dahulu sebelum ada Surat Keterangan Ahli Waris, Keterangan Waris pada tanggal 3 September 1999.

Surat Keterangan Waris yang menerangkan bahwa Para Ahli Waris dari Almarhum GARIN GANOR mempunyai Ahli Waris yang bernama:

1. HAJAH GODEN sebagai isteri
2. NAPIH BIN GARN
3. HAJAH SOPIAH BINTI HAJI GARIN
4. H. UDIN BIN H GARIN"

"4. Bahwa dengan adanya **keterangan tidak benar** dalam Akta Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998 dibuat dihadapan Tergugat XV maka terbukti bahwa akta tersebut lahir dari unsur keterangan tidak benar sehingga Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998 dibuat dihadapan Tergugat XV Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998 tersebut adalah jelas merupakan akta yang **mengandung unsur keterangan tidak benar.**"

"5. Bahwa dengan demikian terbukti bahwa Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998 dibuat dihadapan tergugat XV II adalah akta yang dibuat secara Melanggar Hukum dan oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Almarhum H.NAPIH dan/atau Tergugat VI sampai dengan Tergugat XI selaku ahli waris H.NAPIH terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan Melawan Hukum yang merugikan kepentingan tergugat dengan demikian sudah seharusnya Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998 dibuat dihadapan tergugat XV menjadi batal demi hukum dan karenanya harus dinyatakan dan

Halaman 46 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



ditegaskan Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998 dibuat dihadapan Tergugat XV No. 70/1996 **adalah AKTA TIDAK BENAR** dan karenanya menjadi **BATAL DEMI HUKUM DAN TIDAK MENGIKAT SECARA HUKUM.**"

4. Bahwa perubahan-perubahan yang dilakukan oleh Penggugat tersebut merupakan perubahan Pokok Perkara dan bukan perubahan kesalahan pengetikan seperti yang disampaikan juga secara lisan dalam persidangan tanggal 1 Oktober 2019, khususnya perubahan dari kalimat **"surat dan keterangan palsu dan akta palsu"** menjadi **"surat dan keterangan tidak benar"** dan **"akta tidak benar"** karena istilah "Palsu" merupakan istilah hukum dalam hukum pidana yang berbeda dengan istilah "Tidak Benar" dimana kedua istilah tersebut memiliki pengertian dan akibat hukum yang berbeda dengan pembuktian yang berbeda;
5. Bahwa perubahan yang dilakukan tersebut termasuk sebagai perubahan Pokok Perkara yang bertentangan yang ditentukan dalam Pasal 127 Rv, dan Yurisprudensi, sebagai berikut:

Pasal 127 Rv: *"Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutananya sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya."*

Yurisprudensi: Putusan Mahkamah Agung No. 209K/Sip/1970, tanggal 6 Maret 1971, yang berbunyi: *"Perubahan surat gugatan diperbolehkan asalkan tidak bertentangan dengan asas hukum acara perdata yaitu sepanjang tidak bertentangan atau tidak menyimpang dari kejadian materiil yang diuraikan dalam surat gugatan penggugat tersebut."*

6. Bahwa oleh karena perubahan tersebut adalah ternyata mengenai perubahan pada Pokok Gugatan maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak perubahan tersebut dan menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

III. EKSEPSI TENTANG GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Halaman 47 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Bahwa ADING SADJIDIN Seharusnya Didudukkan Sebagai TERGUGAT Dan Tidak Sebagai TURUT TERGUGAT.

1. Bahwa Turut Tergugat adalah pihak yang melakukan jual beli tanah dengan Penggugat sebagaimana yang didalilkan dalam poin 5 halaman 4 posita gugatan, dan karenanya hubungan hukum jual beli atas tanah adalah antara Turut Tergugat dengan Penggugat sehingga agar pemeriksaan perkara dapat dilakukan secara tuntas dan menyeluruh dengan menguji kebenaran dan keabsahan jual beli atas tanah yang didalilkan oleh Penggugat sebagai miliknya maka Turut Tergugat haruslah ikut didudukkan sebagai Tergugat;
2. Bahwa keharusan untuk mendudukkan Turut Tergugat sebagai Tergugat telah dibenarkan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 195/PDT/2000/PT.BDG tanggal 31 Mei 2000 yang dikuatkan dalam putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 264 K/Pdt/2001 tanggal 19 September 2002 dalam perkara antara Penggugat dengan Almarhum Suherman (ayah dari Tergugat I, III, IV dan V), sebagaimana dalam pertimbangan pada halaman 6, yang menyebutkan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa karena jual beli antara H.Ganor bin Garin dengan Ading Sadjidin masih diragukan keabsahannya, maka menurut Pengadilan Tinggi proses jual beli antara Ading Sadjidin dengan Penggugat / Terbanding pun masih diragukan keabsahannya;”

“Menimbang, bahwa oleh karena itu untuk menuntaskan dan membuktikan keabsahannya proses jual beli antara Ading Sadjidin dengan Penggugat / Terbanding dan proses jual beli antara H. Ganor bin Garin dengan Ading Sadjidin, maka Ading Sadjidin harus ikut digugat dalam perkara ini;”

*“Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat I / Pemanding yang menyatakan **agar Ading Sadjidin yang menjual tanah kepada Penggugat / Terbanding harus ikut digugat.** Pengadilan Tinggi dapat menyetujuinya dengan pertimbangan hukum tersebut diatas, sehingga*



*oleh karenanya eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I /
Pembanding dapat dikabulkan"*

3. Bahwa selain putusan tersebut diatas, terdapat juga putusan yang memperkuat dalil Tergugat I sampai V agar Ading Sadjidin didudukkan sebagai Tergugat sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 327/Pdt.G/2016/PN Bks tanggal 11 Januari 2017 yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara antara Penggugat dengan Tergugat I, yang dalam pertimbangan hukum pada halaman 23 menyebutkan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta diatas dihubungkan dengan perkara a quo, maka eksepsi Tergugat yang menyatakan Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Error in Persona), karena menurut Tergugat para pihak yang harus digugat dalam gugatan a quo tidak hanya Tergugat tetapi juga pihak yang menjualkan tanah tersebut kepada Penggugat, yaitu Ading Sadjidin supaya para pihaknya lengkap, Menurut Majelis Hakim dapat dikabulkan karena peran Ading Sadjidin sangat besar sehingga munculnya perkara a quo";

4. Bahwa oleh karena peranan ADING SADJIDIN (Turut Tergugat) dalam perkara a quo sangat sentral dan besar karena perbuatannya adalah merupakan dasar perolehan hak atas tanah dari Penggugat maka ADING SADJIDIN tidak cukup didudukkan sebagai Turut Tergugat, karena sebagai Turut Tergugat hanya sebagai pihak pelengkap dalam perkara dan tidak memiliki akibat hukum terhadap gugatan maupun terhadap suatu putusan;
5. Bahwa ADING SADJIDIN hanya didudukkan sebagai TURUT TERGUGAT dan bukan merupakan TERGUGAT maka gugatan Penggugat menjadi tidak lengkap (*Plurium Litis Consortium*), oleh karena itu Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

IV. EKSEPSI TENTANG GUGATAN NEBIS IN IDEM :

Gugatan Objek Perkara Yang Digugat Pernah Diputus Dalam Perkara Perdata Yang Lain Dan Yang Telah Berkekuatan Hukum (*Inkracht Van Gewijsde*).

Halaman 49 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



1. Bahwa objek tanah yang disengketakan Penggugat dalam perkara *a quo* telah pernah disengketakan dan diputuskan oleh Pengadilan dalam perkara perdata yang lain sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 200/Pdt.G/1999/PN.Bks tanggal 16 Februari 2000 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 195/Pdt/2000/PT.Bdg tanggal 31 Mei 2000 Jo. Putusan Kasasi Nomor: 264 K/Pdt/2001 tanggal 19 September 2002 dan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 327/Pdt.G/2016/PN Bks tertanggal 11 Januari 2017 dimana putusan-putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
2. Bahwa suatu perkara tidak dapat diadili dua kali sebagaimana ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata menyebutkan sebagai berikut:

"Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama, tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama, dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dan hubungan yang sama pula."

3. Bahwa oleh karena yang disengketakan oleh Penggugat dalam gugatannya telah pernah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan dan sesuai dengan asas *nebis in idem* bahwa suatu perkara tidak boleh dituntut dan diadili dua kali, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

V. EKSEPSI TENTANG GUGATAN DALUARSA (EXCEPTIO TEMPORIS)

1. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP 24 Tahun 1997) yang selengkapnya sebagai berikut:

*"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut **dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya** maka pihak lain yang mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima)*

Halaman 50 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun sejak diterbitkannya Sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai Penguasaan Tanah atau Penerbitan Sertipikat tersebut.”

2. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 4878/Jatibening Baru diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Bekasi pada tanggal 10 Maret 2000 atas nama Suherman yang kemudian menjadi atas nama Para Ahli Warisnya yaitu Tergugat I sampai V sejak tanggal 28 Mei 2004;
3. Bahwa apabila dihitung lamanya Sertifikat Hak Milik Nomor: 4878/Jatibening Baru sejak diterbitkan tanggal 10 Maret 2000 hingga saat ini telah mencapai 19 (sembilan belas) tahun atau telah melebihi waktu 5 (lima) tahun;
4. Bahwa dengan mengacu pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka hak Penggugat untuk mengajukan pembatalan sertifikat telah melewati tenggang waktu dan tata cara pengajuan pembatalan sertifikat karena telah melampaui batas waktu lebih dari 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat tersebut;
5. Bahwa oleh karena dalil Penggugat mengenai pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 4878/Jatibening Baru dalam perkara *a quo* sudah melewati 5 (lima) tahun sesuai batas tenggang waktu dari tata cara pengajuan pembatalan sertifikat yang ditentukan, maka gugatan Penggugat telah daluarsa atau melampaui waktu yang ditentukan, oleh Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa seluruh uraian dalil dan dasar hukum yang disampaikan Dalam Eksepsi di atas adalah satu kesatuan dan secara mutatis mutandis merupakan dalil Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I sampai V menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat yang merugikan Tergugat I sampai V meskipun tidak ditanggapi secara satu persatu, terkecuali terhadap dalil yang secara tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa dalam posita poin 3 halaman 3 Penggugat mendalilkan bahwa Ganor Garin telah memberikan Surat Kuasa kepada Turut

Halaman 51 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Tergugat untuk mengurus surat-surat, menawarkan/menghadap kepada Pembeli dari sebidang tanah darat yang terletak di Jalan Jatibening RT.04/04 Jatibening, Kecamatan Pondok Gede dari Girik C. 397 Persil 26 luas 1.889 M2;

4. Bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan pada poin 5 halaman 4 bahwa hak atas tanah berasal dari H. Ganor Garin yang menjual ke Ading Sadjidin berdasarkan akta jual beli tanggal 06 September 1993 dengan Akta Jual Beli tanggal 06 September 1993 No.3226/JB/HTS/HJ/II/ IX/1993 di PPAT/Camat DRS. H. TOTO SOEBEKTI, Kecamatan Pondok Gede;
5. Bahwa Tergugat I sampai V menolak tegas dalil-dalil tersebut karena Surat Kuasa yang disebutkan Penggugat dalam **poin 3 halaman 3** tersebut telah dicabut oleh Ganor Garin pada tanggal 5 Juni 1993 sehingga terhitung sejak tanggal tersebut Turut Tergugat tidak memiliki kewenangan lagi untuk melakukan pengurusan surat-surat dan menawarkan atau menghadap calon pembeli atas tanah;
6. Bahwa demikian juga mengenai dalil **poin 5 halaman 4** mengenai adanya jual beli antara H. Ganor Garin yang menjual ke Ading Sadjidin karena tanah tersebut tidak pernah dalam penguasaan pihak manapun baik ketika orang tua Hanapi masih hidup sampai tanah tersebut dijual kepada orang tua Tergugat I sampai V, sehingga Akta Jual Beli Penggugat tersebut diragukan keabsahannya serta patut diduga hanya di atas kertas saja tanpa pernah ada penguasaan atas tanah objek jual beli;
7. Bahwa patut diduga Ading Sadjidin telah menyalahgunakan surat kuasa yang pernah dimiliki dan sudah dicabut oleh H. Ganor Garin karena Hanapi bin H. Ganor Garin selaku salah seorang ahli waris H. Ganor Garin (orang tua Tergugat VI sampai XI) yang pernah menjadi Terdakwa dalam perkara pidana Nomor 711/Pid/B/2000/PN. Bks di Pengadilan Negeri Bekasi yang mengetahui riwayat dan yang menguasai tanah sejak semula hingga dijual kepada orang tua Tergugat I sampai V masih berhak atas tanah dan tidak mengakui adanya jual beli tersebut, dan keterangan saksi Ading Sadjidin masih diragukan karena sesuai pertimbangan putusan tersebut banyak orang yang memanfaatkan situasi dimana ada pihak ketiga yang bertindak sebagai kuasa berpura-pura sebagai orang yang berhak atas tanah;



8. Bahwa demikian juga dalam perkara perdata putusan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 195/PDT/2000/PT.BDG tanggal 31 Mei 2000 yang dikuatkan dalam putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 264 K/Pdt/2001 tanggal 19 September 2002 dalam perkara antara Penggugat dengan Almarhum Suherman (ayah dari Tergugat I, III, IV dan V) dipertimbangkan bahwa proses jual beli antara Ading Sadjidin dengan Penggugat/Terbanding pun masih diragukan keabsahannya;
9. Bahwa pertimbangan putusan pidana Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 711/Pid/B/2000/PN. Bks tanggal 7 Juni 2001 tersebut termuat pada halaman 9 paragraf ke 9, yang menyebutkan sebagai berikut :

".....keterangan saksi Ading Sadjidin tersebut Majelis masih meragukannya, karena banyak orang yang memanfaatkan situasi dimana ada pihak ketiga yang bertindak sebagai kuasa berpura-pura sebagai orang yang berhak atas tanah, lalu menjual kepada pihak lain dengan meraih keuntungan yang banyak".

10. Bahwa pertimbangan dalam perkara perdata Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 195/PDT/2000/PT.BDG tertanggal 31 Mei 2000 termuat dalam halaman 5 dan 6 yang telah dikuatkan dalam putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 264 K/Pdt/2001 tanggal 19 September 2002 selengkapnya menyebutkan sebagai berikut: (penebalan ditambahkan)

"Menimbang, bahwa kalau memperhatikan isi surat bukti T.II-3 dan bukti T.II-4 tersebut diatas dapat disimpulkan, bahwa proses jual beli tanah sengketa antara H. Ganor bin Garin dengan Ading Sadjidin sesuai dengan Akte Jual Beli tanggal 6 Maret 1993, No. 3226/JB/HTS/JB/III/IX/1993, masih diragukan keabsahannya sebab sesuai dengan surat bukti T.II-4 tersebut diatas, H.Garin telah meminta agar pengurusan Akte Jual Beli ini dibatalkan apalagi proses jual beli tersebut dihubungkan dengan bukti T.II-5 yaitu bukti kwitansi pelunasan pembayaran sebidang tanah dalam hal ini tanah sengketa dari Ading Sadjidin kepada H.Ganor bin Garin dimana bukti kwitansi tersebut tidak ditandatangani oleh H.Ganor bin Garin sebagai penerima uang."



"Menimbang, **bahwa karena jual beli antara H.Ganor bin Garin dengan Ading Sadjidin masih diragukan keabsahannya**, maka menurut Pengadilan Tinggi proses jual beli antara Ading Sadjidin dengan Penggugat/Terbanding pun masih diragukan keabsahannya."

11. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, maka Akta Jual Beli 3226/JB/HTS/HJ/II/IX/1993 tertanggal 6 September 1993 adalah tidak dapat dijadikan sebagai dasar Penggugat untuk meneguhkan haknya dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 2639/Desa Jatibening untuk mengklaim haknya atas tanah Tergugat I sampai V;
12. Bahwa Ading Sadjidin saat ini masih hidup dan dari pertimbangan-pertimbangan putusan tersebut terlihat keberadaan Ading Sadjidin selaku pihak penjual atas tanah kepada Penggugat sangat dominan peranannya sehingga untuk pemeriksaan perkara secara tuntas dan menyeluruh maka kedudukannya haruslah didudukkan sebagai Tergugat dan tidak sebagai Turut Tergugat yang hanya sebagai pelengkap saja;
13. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat tersebut tidak berdasar untuk dipertimbangkan dan oleh karenanya haruslah ditolak atau dikesampingkan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
14. Bahwa Turut Tergugat yakni Ading Sadjidin dan Penggugat yakni Benna Ria Sianturi, saat ini telah dilaporkan oleh Indra Budi Santosa (Tergugat III) ke Kepolisian Daerah Metro Jaya dengan Laporan Polisi Nomor : LP / 3108 / VI / 2018 / PMJ / Dit. Reskrim pada Tanggal 07 Juni 2018 atas dugaan Tindak Pidana Pemalsuan dan atau Pemalsuan Dokumen dan atau Menyuruh menempatkan Keterangan Palsu Dalam Akta Otentik dan atau Perbuatan Berlanjut / Pasal 263 KUHP dan atau Pasal 264 KUHP dan atau Pasal 266 KUHP dan atau Pasal 64 KUHP terkait surat-surat yang berkaitan dengan objek sengketa dalam perkara *a quo*, dan saat ini pemeriksaan telah memasuki tahap penyidikan;
15. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada **poin 6 halaman 4** posita gugatan menyatakan bahwa Penggugat memagar tanah tersebut sejak dibeli tahun 1995 karena tanah tersebut berada dalam penguasaan orang tua Hanapi yang kemudian dikuasai oleh Hanapi dan selanjutnya orang tua Tergugat I sampai V menyewanya terlebih dahulu sebelum dilakukan jual beli;



16. Bahwa dalil Penggugat pada poin 6 tersebut sangat tidak masuk akal karena penerbitan Sertifikat 2639/Desa Jatibening bersamaan waktunya dengan waktu pembelian yaitu pada tanggal 3 Februari 1995, oleh karenanya terbukti berdasarkan dalil tersebut bahwa kepemilikannya diragukan, dan juga mengenai luas 955 M2 dan letak tanah di Jalan Kemang II No. 63 adalah tidak bersesuaian dengan letak tanah Tergugat I sampai V dimana berdasarkan sertifikat adalah berada di Kp. Kemang No. 61 seluas 988 M2;
17. Bahwa Tergugat I sampai V menolak dalil Penggugat **pada poin 7 halaman 4** mengenai Surat Pernyataan Hanapih karena Surat Pernyataan tersebut dibuat dalam keadaan tidak bebas (merdeka) karena dibuat dalam keadaan sedang diperiksa di Kepolisian Resort Bekasi dan Pernyataan tersebut telah dicabut;
18. Bahwa dalil **poin 9 dan 10 halaman 5** posita gugatan adalah benar dimana gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak ikut menggugat Ading Sadjidin yang menjual tanah kepada Penggugat;
19. Bahwa benar dalil **poin 18, 19, 20 halaman 6 dan 7** posita gugatan dimana putusan tersebut telah dibatalkan oleh Mahkamah Agung dalam tingkat Peninjauan Kembali sebagaimana disebut pada poin 21 halaman 7 posita gugatan yang kemudian dilengkapi dalam perbaikan gugatan, dimana pembatalan putusan *Judex Factie* didasarkan atas pertimbangan:

“a. Para Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat II Intervensi di pandang sebagai pihak yang mempunyai tanah dengan beritikad baik berdasarkan:

1. *Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa (SHM 4878/Jatibening Baru Nomor 5619/Jatibening dan Tergugat II Intervensi/Pemohon Peninjauan Kembali menguasai terus menerus tanah objek sengketa;*
2. *SHM Nomor 2639/Jatibening, tanggal 9 Februari 1995, tidak pernah dikuasai oleh Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat;*
3. *Putusan Nomor 1854 K/Pid/2001 tanggal 5 Maret 2001, sehubungan dengan tindak pidana dalam penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa (SHM 4878) dinyatakan “lepas dari tuntutan” hukum dan harus diselesaikan secara perdata;*

Halaman 55 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



"b. Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Para Pemohon Peninjauan Kembali adalah "Pemegang Hak Atas Tanah dengan iktikad baik, oleh sebab itu harus dilindungi secara Pidana, Perdata maupun Tata Usaha Negara;"

20. Bahwa Tergugat I sampai V menolak tegas dalil-dalil Penggugat Tentang Perbuatan Melawan Hukum yang diuraikan dalam halaman 9 sampai 12 Posita Gugatan dan dalil mengenai Akta Jual Beli Bersifat Cacat Hukum Dan Mengandung Unsur Menggunakan Keterangan Palsu (yang diubah menjadi Keterangan Tidak Benar) dalam halaman 12 sampai 13 serta Dalil Pendaftaran Peralihan Hak Tidak Sah Dan harus dibatalkan dalam halaman 13 Posita Gugatan yang ditujukan kepada Tergugat I sampai V;
21. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada **poin 7 halaman 11** posita gugatan yang menyatakan bahwa Tergugat I sampai V menjaminkan tanah milik Penggugat yang seolah-olah atas penjaminan tersebut maka Tergugat I sampai V dapat mendirikan bengkel baru seperti disebut pada poin 8;
22. Bahwa dalil-dalil tersebut adalah tidak benar karena yang dijaminkan oleh Tergugat I sampai V adalah tanah miliknya sendiri dan dengan diterimanya sebagai jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor: 4878/Jatibening Baru oleh Bank maka telah dapat membuktikan dan memastikan bahwa kepemilikan Tergugat I sampai V adalah sah dan sesuai dengan dokumen-dokumen yang benar dan tercatat serta teruji validitasnya di Kantor Pertanahan;
23. Bahwa tidak benar dan karenanya Tergugat I sampai V menolak tegas dalil Penggugat dalam **poin 9, 10, 11 halaman 11** dan juga pada **poin 10, 11, 12, halaman 17** dalam Posita Gugatan yang menyatakan mengenai adanya keterangan dan pengakuan dari Tergugat XIV yang pada intinya menyatakan bahwa terdapat tumpang tindih secara keseluruhan antara Sertifikat Hak Milik Nomor 2639/Desa Jatibening terdaftar atas nama BENNA RIA SIANTURI seluas 955 m2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4878/Jatibening Baru atas nama Ny. SARTINI, RAYA IRWANSYAH, INDRA BUDI SANTOSO, LISA SURYANI, HARRY YUDHA seluas 988 m2;
24. Bahwa tidak benar Tergugat XIV mengakui bahwa telah terdapat tumpang tindih antara Sertifikat Hak Milik Nomor 2639/Desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jatibening dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4878/Jatibening Baru dan tidak ada fakta hukum yang menunjukkan hal tersebut, dan Penggugat tidak menjelaskan atas dasar apa Sertifikat Hak Milik Nomor 2639/Desa Jatibening semula disebut atas nama H. Ganor Garin beralih kepada atas nama Penggugat;

25. Bahwa objek Sertifikat Hak Milik Nomor 2639/Desa Jatibening dengan objek Sertifikat Hak Milik Nomor 4878/Jatibening Baru adalah berbeda baik mengenai letak, batas-batas, luas tanah, dan Nomor Indentifikasi Bidang (NIB), dengan perbedaan sebagai berikut:

Perbandingan	PENGUGAT SHM 2639/Desa Jatibening	TERGUGAT I SAMPAI V SHM 4878/Jatibening Baru
Dasar Perbandingan	Dalil Gugatan PENGUGAT	SHM No. 4878/Jatibening Baru
Nama Jalan	Jl. Kemang II No. 63	Kp. Kemang No. 61
RT / RW	04 / 03	003 / 04
Kelurahan	Desa Jatibening	Jatibening Baru
Kecamatan	Pondok Gede	Pondok Gede
Kota Madya	Kota Bekasi	Kota Bekasi
Luas Tanah	955 m ²	988 m ²
----- Batas-Batas: -----		
Utara	Jalan Desa	Jalan Desa
Selatan	Tanah Milik Indomaret	Hinsa Mei Hutagalung / Alfamart
Barat	Jalan Kapin atau Jalan Kemang III	Jalan Desa
Timur	Tanah Hak	Ny. Gede Oka
----- Dasar Penerbitan: -----		
Konversi Tanah adat	C.397. Ps 29 Kls D.26;	C. No. 397 psl.29 Kls D.II
Nomor Identifikasi	10.26.08.08.13884	Semula
Bidang (NIB)		10.26.14.02.00550 (SHM No. 5619/Jatibening) Menjadi 10.26.08.05.19399 (SHM No. 4878/Jatibening Baru)



26. Bahwa dengan perbedaan tersebut maka dapat dipastikan bahwa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2639/Desa Jatibening tidak berada di wilayah hukum dimana lokasi Sertifikat Hak Milik Nomor 4878/Jatibening Baru milik Tergugat I sampai V berada sehingga tidak benar bahwa telah terjadi tumpang tindih hak atas tanah tersebut di fakta lapangan seperti disebutkan Penggugat pada poin 9 halaman 11 Posita Gugatan dan karenanya tidak relevan dan haruslah dikesampingkan dalil peraturan yang disebut Penggugat pada poin 12 dan 13 halaman 11 posita gugatan;
27. Bahwa pengakuan Tergugat XIV yang disebutkan oleh Penggugat pada **poin 24 halaman 8** posita gugatannya adalah mengenai bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dan bukan mengenai keterangan atau pengakuan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 2639/Jatibening telah terjadi tumpang tindih dengan tanah milik Tergugat I sampai V akan tetapi hanya merupakan penyampaian bukti atau dokumen mengenai pengurusan Sertifikat Hak Milik Penggugat dalam sengketa tersebut, dan bahkan dalam Duplik yang diajukan Tergugat XIV dalam Sengketa TUN Nomor 117/G/2016/PTUN-BDG tersebut dipaparkan juga oleh Tergugat XIV mengenai penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 4878/Jatibening Baru milik Tergugat I sampai V yang menunjukkan bahwa proses tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan karenanya Tergugat XIV menolak seluruh gugatan dari Penggugat;
28. Bahwa dengan dalil Penggugat pada **poin 11 halaman 11 dan poin 11 halaman 17** yang menyatakan bahwa H. Ganor Garin sebagai pemegang pertama Sertifikat Hak Milik Nomor 2639/Desa Jatibening yang diterbitkan tanggal 9 Februari 1995 adalah bertentangan dengan keterangan bukti yang disampaikan oleh Tergugat XIV dalam perkara di PTUN Bandung Nomor: 117/G/2016/PTUN-BDG bahwa yang mengajukan awal Sertifikat Hak Milik Nomor 2639/Desa Jatibening adalah Benna RS yang dimohonkan pada tahun 1995;
29. Bahwa Penggugat sama sekali tidak pernah menguasai tanah milik Tergugat I sampai V, sehingga pengakuan sebagai pemilik atas tanah adalah keliru dan tanah Penggugat tidak berada di lokasi tanah Tergugat I sampai V, karena sejak semula semasa hidup orang tua Hanapi hingga kepada ahli warisnya dan selanjutnya dalam penguasaan Tergugat I sampai V dikuasai



secara terus menerus dan tidak pernah beralih dan dikuasai oleh pihak lain termasuk oleh Penggugat, dimana peralihan terjadi secara sah menurut hukum maka orang tua Tergugat I sampai V adalah pemilik yang sah secara hukum yang harus dilindungi sebagai pembeli yang beritikad baik;

Hal tersebut telah dibenarkan oleh Mahkamah Agung dalam putusan Tata Usaha Negara Nomor: 1 PK/TUN/2019 tertanggal 14 Maret 2019, dalam pertimbangan hukum halaman 5 paragraf ke 2 yang menyebutkan:

"a. Para Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat II Intervensi di pandang sebagai pihak yang mempunyai tanah dengan beritikad baik berdasarkan:

- 1. Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa (SHM 4878/Jatibening Baru Nomor 5619/Jatibening dan Tergugat II Intervensi/Pemohon Peninjauan Kembali meguasai terus menerus tanah objek sengketa;*
- 2. SHM Nomor 2639/Jatibening, tanggal 9 Februari 1995, tidak pernah dikuasai oleh Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat;*
- 3. Putusan Nomor 1854 K/Pid/2001 tanggal 5 Maret 2001, sehubungan dengan tindak pidana dalam penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa (SHM 4878) dinyatakan "lepas dari tuntutan" hukum dan harus diselesaikan secara perdata;*

"b. Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Para Pemohon Peninjauan Kembali adalah "Pemegang Hak Atas Tanah dengan iktikad baik, oleh sebab itu harus dilindungi secara Pidana, Perdata maupun Tata Usaha Negara;"

- 30. Bahwa tidak benar dan karenanya Tergugat I sampai V menolak tegas dalil Penggugat pada **poin 1, 3, 4 dan 5 halaman 12** posita gugatan mengenai dalil Akta Jual Beli dibuat dengan memasukkan keterangan dan surat palsu (diubah menjadi keterangan tidak benar), dan mengenai Surat Pernyataan NAPIH akan meninggalkan tanah;*
- 31. Bahwa Surat Pernyataan dari NAPIH dibuat secara tidak dalam keadaan merdeka atau bebas akan tetapi dalam keadaan sedang diperiksa di kepolisian Polres Bekasi dan keterangannya yang*

Halaman 59 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



menyatakan bahwa tanah sengketa adalah hak milik Penggugat telah dicabut. Fakta tersebut terungkap dalam putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 200/Pdt.G/1999/PN.Bks tanggal 16 Februari 2000 dalam perkara antara Ny. Benna Ria Sianturi selaku Penggugat melawan Suherman dan Hanapih selaku Para Tergugat dalam halaman 14 paragraf ke dua yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor: 195/PDT/2000/PT.BDG tanggal 31 Mei 2000 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 264 K/Pdt/2001 tanggal 19 September 2002;

32. Bahwa oleh karena itu Penggugat tidak memiliki dasar hukum untuk menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor: 168/Pondok Gede/04/JB/1998 Tanggal 26 Januari 1998 adalah cacat hukum dan mengandung unsur menggunakan keterangan palsu (yang kemudian diubah dengan keterangan tidak benar) dan dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak dan dikesampingkan;
33. Bahwa tidak benar dan karenanya Tergugat I sampai V menolak tegas dalil Penggugat **pada poin 14 halaman 5 dan poin 2, 3 halaman 13** posita gugatan mengenai dalil proses peralihan Akta Jual Beli dibuat sebelum adanya Fatwa waris atau Surat Keterangan Waris sehingga menyebabkan Sertifikat Hak Milik No. 4878/Jatibening Baru yang dibuat dihadapan Tergugat XV adalah cacat hukum, tidak sah dan harus dibatalkan;
34. Bahwa proses peralihan tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 168/Pondok Gede/04/JB/1998 Tanggal 26 Januari 1998 kepada almarhum Suherman adalah sah secara hukum karena dilakukan oleh pihak yang berhak yaitu pihak-pihak yang diterangkan dalam Surat Keterangan Waris dari Penjual;
35. Bahwa dalil Penggugat mengenai jual beli yang mendahului Surat Keterangan Waris adalah berdasarkan bukti yang diajukan oleh BPN Kota Bekasi dalam perkara Tata Usaha Negara Nomor: 117/G/2016/PTUN.BDG di PTUN Bandung (Bukti T-7) berupa Keterangan Waris tanggal 3 September 1999 dan dalam penyampaian bukti tersebut BPN Kota Bekasi menegaskan kebenaran bahwa Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JB/1998 Tanggal 26 Januari 1998 adalah ahli waris;
36. Bahwa sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, bahwa sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu: 1. Sepakat mereka yang



- mengikatkan dirinya; 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. Suatu hal tertentu; 4. Suatu sebab yang halal;
37. Bahwa Perjanjian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JB/1998 Tanggal 26 Januari 1998 tersebut telah memenuhi syarat-syarat tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata tersebut oleh karenanya Akta Jual Beli atas tanah adalah sah dan mengikat secara hukum;
38. Bahwa meskipun Akta Jual Beli dibuat sebelum ada Fatwa Waris atau Surat Keterangan Waris, sesuai dengan syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata tersebut, tidak mengakibatkan Akta Jual Beli menjadi cacat hukum atau tidak sah dan harus dibatalkan karena penjual adalah tetap merupakan pihak yang berhak untuk melakukan penjualan, terkecuali Penggugat dapat membuktikan bahwa pihak penjual dalam Akta Jual Beli adalah bukan pihak yang berhak dan bertentangan dengan keterangan yang disebut dalam Fatwa Waris atau Keterangan Waris;
39. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli tidak benar mengandung cacat hukum maka Sertifikat Hak Milik Nomor Nomor 4878/Jatibening Baru adalah tetap sah dan mengikat secara hukum dan oleh karenanya dalil Penggugat tersebut adalah tidak berdasar hukum dan haruslah ditolak.
40. Bahwa tidak benar dan karenanya Tergugat I sampai V menolak dalil Penggugat pada **poin 4.2 halaman 14 dan uraian huruf C dan D halaman 16**, yang menyatakan bahwa Tergugat V adalah ahli waris dari Napih, karena pada kenyataannya Tergugat V adalah Ahli Waris dari Almarhum Suherman, sehingga dalil Gugatan Penggugat tersebut tidak jelas dan karenanya haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet Onvankelijke Verklaard*).
41. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada **poin 8 halaman 16** Posita Gugatan yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 4878/Jatibening Baru telah beralih kepada atas nama Benna Ria Sianturi karena faktanya sampai saat ini Sertifikat Tersebut masih atas nama Tergugat I sampai V, hal ini dapat dibuktikan juga dengan diterimanya sertifikat tersebut sebagai jaminan bank yang penerimaannya disetujui setelah dilakukan pengecekan kebenaran fakta ke Kantor Pertanahan, dan mengenai bukti T-15 yang disebut Penggugat dalam perkara

Halaman 61 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 117/G/2016/PTUN Bdg. merupakan penegasan Tergugat XIV bahwa semua proses telah dilaksanakan hingga diterbitkanlah Sertifikat Hak Milik Nomor 5619/Jatibening karena pemekaran Kelurahan menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 4878/Jatibening Baru.

42. Bahwa Tergugat I sampai V menolak dalil-dalil mengenai peraturan yang disebut Penggugat pada Poin 7, 9, 10, 13, 15 halaman 16 dan 17 dan haruslah dikesampingkan karena tidak ada relevansinya dengan pokok gugatan Penggugat.

Tentang Perbuatan Melawan Hukum:

43. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JB/1998 tanggal 26 Januari 1998 dibuat secara sah berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPdata, maka penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 5619/Jatibening atas nama Suherman yang kemudian berubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 4878/Jatibening Baru atas nama Tergugat I sampai V selaku ahli waris dari almarhum Suherman adalah sah dan mengikat secara hukum;
44. Bahwa oleh karena itu tidak benar dan tidak berdasar dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I sampai V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena Tergugat I sampai V tidak ada berbuat atau tidak berbuat suatu perbuatan yang bertentangan dengan hak subjektif Penggugat, atau bertentangan dengan kewajiban hukum dari Tergugat I sampai V, atau melanggar Kaedah kesusilaan, atau melanggar kepatutan dalam masyarakat.

Tentang Kerugian:

45. Bahwa Tergugat I Sampai V menolak dalil tuntutan Kerugian yang didalilkan oleh Penggugat pada poin 1 sampai 4 halaman 18 dan 19 posita Gugatan;
46. Bahwa dasar penentuan dan tuntutan ganti rugi tersebut adalah tidak berdasar hukum karena tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4878/Jatibening Baru adalah milik Tergugat I sampai V secara sah sesuai dengan hukum;
47. Bahwa tuntutan ganti rugi hanya kepada Tergugat I sampai V sesuai petitum pada poin 8 halaman 25 adalah bertentangan dengan hukum karena sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPdata

Halaman 62 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



dihubungkan dengan petitem poin 2 halaman 22 yang menuntut seluruh Para Tergugat (Tergugat I sampai XVI) untuk dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum namun yang dituntut membayar kerugian bukan kepada seluruh Para Tergugat, maka Penggugat telah memecah atau memisah-misahkan unsur Pasal 1365 KUHPerdara dan pemecahan atau pemisahan tersebut justru bertentangan dengan Pasal 1365 KUHPerdara karena unsur kerugian dengan kewajiban untuk membayar kerugian oleh yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah satu kesatuan yang tidak dapat dipecah atau dipisahkan.

Tentang Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*):

Bahwa Tergugat I sampai V menolak tegas permohonan Sita Jaminan yang dimohon oleh Penggugat karena gugatan tidak berdasar hukum dan Tergugat I sampai V tidak benar telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan juga karena:

1. Permohonan Sita Jaminan terhadap Bengkel Akasia :
 - Bahwa objek yang dimohon Sita Jaminan berupa Bengkel Akasia sedang dalam penjaminan di bank, hal mana telah diakui juga oleh Penggugat dalam posita poin 7 dan 8 halaman 11;
 - Bahwa Bengkel Akasia tidak benar merupakan objek Sertifikat milik Penggugat karena berbeda dengan yang disebut Penggugat, baik mengenai letak atau alamat, luas dan batas-batas tanah, sehingga hal itu bertentangan dengan SEMA No. 2 Tahun 1962;
2. Tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Enau V, Blok E, Nomor 103 RT005 RW008, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat, adalah **milik pihak ketiga** yang tidak ada sangkut pautnya dengan perkara *a quo*;
3. Tanah dan bangunan rumah yang terletak di Perum Jatibening Permai, Jalan Raflesia, Nomor A-50 RT 005, RW 011, Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat, adalah **milik pihak ketiga** yang tidak ada sangkut pautnya dengan perkara *a quo*;
4. Tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Cibodas 3, Blok C-14, Nomor 2, RT 017, RW 007, Kelurahan Jaticempaka, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat, adalah **milik**



pihak ketiga yang tidak ada sangkut pautnya dengan perkara a quo;

5. Tanah dan bangunan rumah yang terletak di Komplek Sesneg Blok P/54, RT 004, RW 015, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, adalah milik pihak ketiga yang tidak ada sangkut pautnya dengan perkara a quo;
6. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dr. Ratna Nomor 39, Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat, adalah milik pihak ketiga yang disewa untuk usaha bengkel bernama Akasia, sehingga tidak ada sangkut pautnya dengan perkara a quo;

Tentang Permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*):

- Bahwa demikian pula permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) sebagaimana dalam halaman 20 uraian posita gugatan haruslah ditolak karena tidak ada alasan, urgensi serta dasar hukum untuk dikabulkan dan tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 180 ayat 1 HIR (Pasal 191 ayat 1 Rbg) dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI. No. 3 tahun 2000.

PERMOHONAN PUTUSAN SELA:

Bahwa sebelum Majelis Hakim memutuskan Pokok Perkara, maka mohon dengan hormat agar Majelis Hakim terlebih dahulu memutuskan Eksepsi Tentang Kewenangan (Kompetensi) Absolut Untuk Mengadili yang diajukan oleh Tergugat I sampai V dalam Putusan Sela, dengan menyatakan bahwa:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I sampai V tentang Kewenangan (Kompetensi) Absolut Untuk Mengadili;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi Tidak Berwenang Secara Absolut untuk mengadili perkara ini;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka mohon dengan hormat yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I sampai V untuk seluruhnya atau sebagian;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT Tidak Dapat Diterima;

Halaman 64 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut di atas, **Tergugat VI, XII dan XIII** mengajukan Jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. KEWENANGAN MENGADILI

PENGADILAN NEGERI BEKASI TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA A QUO

- Bahwa setelah Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII cermati, dalil-dalil Penggugat baik dalam Posita maupun Petitum, pada intinya mendalilkan untuk membatalkan Pencatatan Sertifikat Hak Milik [SHM] Nomor 4878/Jatibening Baru, yang asal-muasal-nya adalah merupakan Tanah Milik Adat C Nomor 397 yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Kod. Bekasi No.103/HM/KP/2000., tanggal 14 Februari 2000 atas nama Pemegang Hak Tergugat I – Tergugat V berdasarkan Surat Keterangan Waris tertanggal 20 Maret 2002;
- Bahwa perkara membatalkan produk Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Sertifikat Hak Milik [SHM] Nomor 4878/Jatibening Baru secara mutlak adalah kewenangan daripada Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan kewenangannya Pengadilan Negeri. Dengan demikian, Sertifikat Hak Milik sebagai Keputusan Tata Usaha Negara [KTUN] dan Kantor Badan Pertanahan Nasional selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan-nya, maka untuk pembatalan produk KTUN tersebut haruslah melalui Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan di Pengadilan Negeri. Oleh dan untuk itu, maka sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Bekasi menyatakan sikap apabila Pengadilan Negeri Bekasi tidaklah berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;

Halaman 65 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun untuk mendukung argumentasi Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII dalam Eksepsi ini, maka dapat Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII kutipkan beberapa referensi undang-undang berkenaan dengan tidak berhaknya Pengadilan Negeri Bekasi untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* sebagai berikut:

- Bahwa Sertifikat Hak Atas Tanah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara [KTUN]. Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menjelaskan:

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”

- Bahwa Kantor Badan Pertanahan Nasional [BPN] adalah merupakan Pejabat Tata Usaha Negara. Pasal 1 angka 2 UU No. 5 Tahun 1986 menjelaskan :

“Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

- Bahwa pelaksanaan tugas ini pengurusan sebagaimana ungkapan Pasal di atas adalah merupakan penegasan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan :

“Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.”

- Bahwa selanjutnya dalam Pasal 12 ayat (1) huruf c menyatakan :

“Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;*
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;*
- c. Penerbitan sertifikat;”***
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;*
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.*

- Bahwa sebagaimana objek sengketa yang dijadikan dasar Gugatan Penggugat (Orang/Badan Hukum) adalah merupakan SHM (Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi (Pejabat Tata Usaha Negara), sesuai ketentuan Pasal 1 butir 4 UU PTUN menyatakan :

Halaman 66 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks

Disclaimer

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

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



"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku"

- Pasal 4 UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan :
"Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara."
- Pasal 50 UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan :
"Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama."
- Bahwa berdasarkan ketentuan UU PTUN, serta ketentuan Pasal 134 HIR dan Pasal 25 ayat (1), Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang No.48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman terutama mengenai badan peradilan di bawah Mahkamah Agung dan pengadilan khusus, maka gugatan Penggugat mengenai pembatalan pencatatan Sertifikat Hak Milik Nomor 4878/Jatibening Baru adalah merupakan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara;

Berdasarkan uraian yang disampaikan di atas, maka Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII mohon kebijaksanaannya kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi c.q. Majelis Hakim dalam Gugatan Penggugat *in casu* agar dinyatakan tidak dapat diterima dikarenakan Objek sengketa yang digugat oleh Penggugat adalah merupakan kompetensi absolut daripada Pengadilan Tata Usaha Negara.

2. GUGATAN PENGGUGAT TELAH LAMPAU WAKTU (VERJARING) SEHINGGANYA GUGATAN PENGGUGAT HARUS DITOLAK DAN/ATAU DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA.

- Mohon perhatian Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* bahwa gugatan Penggugat yang didaftarkan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi di bawah Register perkara No. 193/Pdt.G/2019/PN.Bks, tertanggal 26 April 2019 **telah lampau waktu** sehingga patutlah ditolak dan/atau dinyatakan tidak dapat diterima ;

Halaman 67 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa SHM Nomor 2639/Jatibening Baru dan SHM Nomor 4878/Jatibening Baru di terbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bekasi pada tanggal 03 Februari 1995 dan tanggal 10 Maret 2000, dan Tergugat I – Tergugat V telah menempati dan/atau menguasai objek tersebut sepanjang 30 (tiga puluh) tahun lebih hingga waktu saat ini ;
- Bahwa berdasarkan Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah No. 397 tanggal 20 Juni 1972 atas nama Garin Garon yang dalam hal ini merupakan ayah kandung daripada Tergugat XII dan Tergugat XIII membuktikan bahwa penguasaan atas objek sengketa telah dilakukan sejak tahun 1972 sampai dengan saat ini atau selama 47 (empat puluh tujuh) tahun ;
- Bahwa sesuai **Pasal 1967 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)** tentang Daluwarsa, pada intinya menyebutkan:
“Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk.”
- Adapun berdasarkan pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada intinya menyebutkan :
“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

Dengan demikian berdasarkan uraian di atas, terbukti Gugatan Penggugat terhadap kedua SHM tersebut dilakukan telah lampau waktu (*verjaring*), dan oleh dan untuk itu Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk dapat menyatakan menolak dan/atau mengesampingkan gugatan Penggugat *In Casu*.

3. GUGATAN PENGGUGAT *NEBIS IN IDEM* ATAU *RES JUDICATE* SEHINGGANYA PATUT DITOLAK DAN/ATAU DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA

Halaman 68 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



- Bahwa objek maupun pihak yang ditarik dalam perkara *a quo* adalah objek dan pihak-pihak yang sama dengan perkara-perkara sebelumnya yang untuk fakta hukumnya telah diperiksa dan diadili melalui proses peradilan ;
- Bahwa tuntutan sengketa yang mengangkat objek maupun pihak-pihak yang dalam perkara *a quo* tercatat dalam perkara-perkara sebagai berikut :

Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 200/Pdt.G/1999/PN.Bks tanggal 16 Februari 2000 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 195/Pdt/2000/PT.Bdg tanggal 31 Mei 2000 Jo. Putusan Kasasi Nomor: 264 K/Pdt/2001 tanggal 19 September 2002; dan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 327/Pdt.G/2016/PN Bks tertanggal 11 Januari 2017

Adapun sejatinya terhadap putusan-putusan tersebut di atas telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);

- Bahwa merujuk pada dasar hukum *Ne Bis In Idem* atau *Res Judicate* sebagaimana isi ketentuan **Pasal 1917 KUHPdata**, menyatakan :
"Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula".
- Bahwa hal tersebut di atas ditegaskan dalam Putusan MA Nomor: 588 K/Sip/1973 yang menyatakan :
Karena dalil gugatan yang diajukan maupun objek dan pihak-pihak yang bersengketa sama dengan perkara terdahulu, dan perkara yang lalu tersebut telah mendapat putusan dari MA tanggal 19 Desember 1970 Nomor: 350 K/Sip/1970, maka dengan gugatan yang baru telah melekat Nebis in Idem sehingga gugatan baru tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima".

Begitu juga dalam **Putusan MA Nomor: 619 K/Pdt/1984** menyatakan :
"apa yang digugat dan diperkarakan sama dengan apa yang disengketakan dalam perkara Nomor: 501/1977 dan ternyata putusan atas perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sedang subjek (pihak) maupun objek sengketa serta dalil yang terkandung dalam perkara sekarang sama dengan yang



terdapat dalam perkara Nomor: 50/1970 oleh karena itu berdasarkan Pasal 1917 KUHPerdara, dalam gugatan sekarang secara formil terkandung unsur Nebis In Idem, sehingga gugatan tidak dapat diterima”.

Adapun meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap maka gugatan dinyatakan *Nebis In Idem* sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1226 K/Pdt/2001 tanggal 20 Mei 2002;

- Bahwa selanjutnya **M. Yahya Harahap, S.H.**, dalam bukunya yang berjudul **“Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Putusan Pengadilan, Hal 440”** memberikan suatu contoh kasus berkenaan dengan *Ne Bis In Idem* atau *Res Judicate* yang menyatakan :

“Sehubungan dengan itu, apabila gugatan yang diajukan penggugat merupakan sengketa yang telah pernah diputus hakim dan putusan dimaksud telah berkekuatan hukum tetap, tergugat dapat mengajukan eksepsi ne bis in idem, yaitu meminta agar PN menjatuhkan putusan yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima. Hal itu ditegaskan dalam Putusan MA No. 558 K/Sip/1973 yang menyatakan,

“Karena dalil gugatan yang diajukan maupun objek dan pihak-pihak yang bersengketa sama dengan perkara terlebih dahulu, dan perkara yang lalu tersebut telah mendapat putusan dari MA tanggal 19 Desember 1970, No. 350 K/Sip/1970 maka dalam gugatan yang baru telah melekat Nebis In Idem, sehingga gugatan baru tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

Dengan demikian berdasarkan uraian di atas, maka patutlah apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini untuk menolak dan/atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*) karena Gugatan Penggugat telah nyata *Ne Bis In Idem*.

4. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS, TIDAK KONSISTEN DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL).

Halaman 70 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



❖ **Gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diatur dan ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdata.**

- 1) Bahwa Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) dalam konteks perdata diatur dalam **Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)** atau *Burgerlijk Wetboek* ("BW"), dalam Buku III BW, pada bagian "Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang", menyatakan :

Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

- 2) Bahwa Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., dalam bukunya (*Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti Bandung 2013, Cetakan IV, hal. 10*) merumuskan Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum 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.**

- 3) Bahwa unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum tersebut pada prinsipnya adalah berlaku secara Kumulatif dan tidak terpisahkan satu dengan lainnya, salah satu unsur saja tidak terpenuhi maka terhadap siapapun tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban terhadap suatu Perbuatan Melawan Hukum ;

- 4) Bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat menarik 16 (enam belas) subjek hukum untuk bertanggungjawab atas peristiwa hukum dalam hal ini penuntutan dengan berdasarkan pada suatu Perbuatan Melawan Hukum, yang oleh karena Perbuatan tersebut Penggugat telah menderita kerugian baik secara materiil maupun imateriil yang dirincikan Penggugat pada Posita Gugatan hal 15 (lima belas) yang intinya menyatakan sebagai berikut:

"Kerugian Materiil :

- *Uang sebesar Rp. 740.000.000,- (tujuh ratus empat puluh juta rupiah) dan akan bertambah 2% setiap bulannya hingga Tergugat membayar lunas kerugian dari PENGUGAT.;*
- *Nilai harga tanah sebesar Rp. 9.550.000.000,- (sembilan milyar lima ratus lima puluh juta rupiah).*

Kerugian Imateriil :

Halaman 71 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



- *Penggugat stres terhadap perbuatan Tergugat, yang kemudian ditentukan nominal kerugian tersebut sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)”.*

- 5) Bahwa selanjutnya berdasarkan Kerugian yang diderita Peggugat tersebut di atas, Peggugat selanjutnya memohon agar seluruh (ke-16 Subyek Hukum yang ditarik dalam perkara *a quo*) agar dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum *Quad Non* kendati dalam Petitum/Tuntutannya Peggugat hanya menarik 5 (lima) pihak untuk bertanggung jawab membayar kerugian yang diderita Peggugat ;
- 6) Bahwa hal yang demikian sangatlah jelas bahwasanya dalam surat Gugatan Peggugat adalah kabur (*obscur libel*) karena tuntutan (*petitum*) bertentangan dengan dasar gugatan (*posita/fundamentum petendi*);
- 7) Bahwa **Yurisprudensi MARI No. 1075 K/SIP/1982** menyatakan **“karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, maka gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*)”.**

Dengan memperhatikan hal tersebut di atas, maka adalah cukup beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan Peggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Peggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

❖ **Batas-batas tanah yang disampaikan Peggugat melalui Surat Gugatannya sebagai objek sengketa dalam perkara Tidak Jelas Letak dan Asal Usulnya.**

- 1) Bahwa dalam gugatannya Peggugat memberikan detail mengenai objek sengketa yang diklaim dimiliki dan/atau dipunyai oleh Peggugat adalah berlokasi di Jl. Kemang II No. 63, RT 04 / RW 03, Kelurahan Desa Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, dengan Luas 955 m² berasal dari Konversi Tanah Adat C.397. Ps 29 Kls D.26, dan Nomor dengan Identifikasi Bidang (NIB) Nomor: 10.26.08.08.13884, dengan **Batas-Batas** sebagai berikut
 - **Utara** Jalan Desa,
 - **Selatan** Tanah Milik Indomaret,
 - **Barat** Jalan Kapin atau Jalan Kemang III,
 - **Timur** Tanah Hak,
- 2) Sedangkan **Letak, Asal Muasal, Batas-batas sampai pada Data Yuridis Objek Sengketa** memiliki detail sebagai berikut :

Halaman 72 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



- **Letak Tanah** berlokasi di Kp. Kemang No. 61, RT 003 / RW 04, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, dengan Luas 988 m²
- **Dasar Penerbitan** Konversi Tanah Adat sebagaimana C. No. 397 psl.29 Kls D.II, dan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) adalah 10.26.08.05.19399
- **Batas-Batas**
 - **Utara** Jalan Desa,
 - **Selatan** tanah milik Hinsu Mei Hutagalung / Alfamart,
 - **Barat** Jalan Desa,
 - **Timur** tanah milik Ny. Gede Oka

- 3) Bahwa bermuara dari detail objek sebagaimana di atas, tampak jelas kekeliruan terhadap objek dalam perkara *a quo* dan membuat Gugatan Penggugat semakin kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*);
- 4) Bahwa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 556 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 menyatakan "**Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima**";

Demikian halnya dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 menyatakan "**Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima**";

Dengan memperhatikan hal-hal tersebut di atas, maka adalah cukup beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) dikarenakan Gugatan Penggugat telah nyata tidak sesuai dengan fakta data yuridis atas objek yang dipersengketakan.

5. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM CONSORTIUM*).

- Bahwa Turut Tergugat adalah merupakan subjek hukum yang justru dalam peristiwa hukum yang terjadi dalam hal ini jual beli tanah dengan Penggugat sebagaimana yang didalilkan dalam poin 5 (lima) halaman 4 (empat) posita gugatan yang mendasari Gugatan Penggugat berikut klaimnya atas objek sengketa merupakan hak milik Penggugat *Quad Non*, maka berdasarkan pada hubungan hukum jual beli mana yang didalilkan Penggugat tersebut, maka sepatutnya dalam perkara *a quo* Tergugat ditarik sebagai pihak Tergugat agar dapat terlaksana secara tuntas dan

Halaman 73 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



menyeluruh pemeriksaan perkara ini dalam hal menguji kebenaran materiil terhadap keabsahan jual beli Penggugat dengan Turut Tergugat;

- Bahwa keharusan untuk mendudukkan Turut Tergugat sebagai Tergugat telah dibenarkan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 195/PDT/2000/PT.BDG tanggal 31 Mei 2000 yang dikuatkan dalam putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 264 K/Pdt/2001 tanggal 19 September 2002 dalam perkara antara Penggugat dengan Almarhun Suherman (Pewaris dari Tergugat I, III, IV dan V), yang dimana dalam pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara tersebut pada halaman 6, telah memberikan pertimbangan hukum yang untuk intinya dapat Para Tergugat sampaikan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa karena jual beli antara H.Ganor bin Garin dengan Ading Sadjidin masih diragukan keabsahannya, maka menurut Pengadilan Tinggi proses jual beli antara Ading Sadjidin dengan Penggugat / Terbanding pun masih diragukan keabsahannya;”

“Menimbang, bahwa oleh karena itu untuk menuntaskan dan membuktikan keabsahannya proses jual beli antara Ading Sadjidin dengan Penggugat / Terbanding dan proses jual beli antara H. Ganor bin Garin dengan Ading Sadjidin, maka Ading Sadjidin harus ikut digugat dalam perkara ini;”

*“Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat I / Pembanding yang menyatakan **agar Ading Sadjidin yang menjual tanah kepada Penggugat / Terbanding harus ikut digugat**. Pengadilan Tinggi dapat menyetujuinya dengan pertimbangan hukum tersebut diatas, sehingga oleh karenanya eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I / Pembanding dapat dikabulkan”*

- Bahwa hal yang senada juga terpampang dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 327/Pdt.G/2016/PN Bks tanggal 11 Januari 2017 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam pertimbangannya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara pada intinya mempertimbangkan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas dihubungkan dengan perkara a quo, maka eksepsi Tergugat yang menyatakan Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Error in Persona), karena menurut Tergugat para pihak yang harus digugat dalam gugatan a quo tidak hanya Tergugat tetapi juga pihak yang menjualkan tanah tersebut

Halaman 74 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



kepada Penggugat, yaitu Ading Sadjidin supaya para pihaknya lengkap,
Menurut Majelis Hakim dapat dikabulkan karena peran Ading Sadjidin sangat besar sehingga munculnya perkara a quo”;

- Bahwa oleh karena peranan Ading Sadjidin (Turut Tergugat) dalam perkara a quo sangat sentral dan besar berikut menimbang peralihan hak yang diklaim Penggugat adalah berasal dari Jual Belinya dengan Turut Tergugat, maka sepatutnya ADING SADJIDIN didudukkan sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo;
- Bahwa dengan tidak didudukannya Ading Sadjidin sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo maka gugatan Penggugat menjadi tidak lengkap (*Plurium Litis Consortium*);

Dengan demikian berdasarkan pada uraian di atas, terbukti secara sah dan meyakinkan bilamana Gugatan Penggugat adalah Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

MOHON PUTUSAN SELA

- Bahwa eksepsi Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII sebagaimana telah dikemukakan di atas mengenai Kompetensi Absolut telah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, Pasal 134 HIR dan Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;
- Bahwa mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan yang telah disebutkan di atas bersifat imperatif khususnya Pasal 134 HIR yang berbunyi:
“Jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tidak masuk kuasa pengadilan negeri, maka pada sembarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu, boleh diminta supaya hakim mengaku dirinya tidak berkuasa dan hakim itupun wajib mengaku karena jabatannya bahwa ia tidak berkuasa”.
- Bahwa dengan memandang ketentuan tersebut, maka mohon kiranya kepada Majelis Hakim Yang Mulia berkenan memberikan putusan sela terlebih dahulu dengan menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara a quo.

DALAM POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa segala sesuatu yang telah disampaikan pada bagian Eksepsi di atas, secara mutatis-mutandis dianggap telah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat yang terdapat dalam Surat Gugatan kecuali mengenai hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII;
3. Adapun sebagaimana telah Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII sampaikan dalam bagian Eksepsi di atas, bahwa Majelis Hakim Yang Mulia *in casu*, secara *ex-officio* (karena Jabatan) wajib hukumnya untuk menjatuhkan Putusan Sela mengenai ketidak berwenangan Pengadilan Negeri Bekasi untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*;
4. Bahwa Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam Surat Gugatannya angka 1 sub poin 1.3, angka 2 dalam pokok perkara karena dalil-dalil yang disampaikan tersebut adalah tidak berdasarkan pada suatu fakta dan peristiwa hukum yang sebenarnya; Adapun untuk mendukung dalil bantahan Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII tersebut di atas, maka dapat Para Tergugat sampaikan sebagai berikut :

- Bahwa untuk menghindari pengulangan-pengulangan yang tidak bermakna, terkait perbandingan signifikan perihal **Letak, Asal Usul, Batas-batas** maupun **Data Yuridis** objek yang dijabarkan Penggugat pada angka 1 sub poin 1.3. dan angka 2 dalam surat Gugatan telah terbantahkan pada bagian Eksepsi Jawaban Para Tergugat ini. Oleh dan untuk itu dengan telah terbantahkannya dalil-dalil Penggugat tersebut, maka Para Tergugat mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar dapat menyatakan menolak dan/atau mengesampingkan dalil-dalil Penggugat tersebut;
- Bahwa terhadap dalil Penggugat angka 3 (tiga) surat gugatan dalam pokok perkara yang mengangkat peristiwa hukum perihal kuasa yang diberikan H. Garin bin Sanim (Kakek dari Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII kepada Turut Tergugat telah dicabut pada tanggal 5 Juni 1993 ;

(vide) Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan:

“Pemberian kuasa berakhir:

- **Dengan penarikan kembali kuasa penerima kuasa;**
- **Dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa;**

Halaman 76 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks

Disclaimer

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

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



- ***Dengan meninggalkannya, pengampunan atau pailitnya, baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa dengan kawinnya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.***

Dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana diatur di atas, demikian segala perbuatan hukum atau peristiwa hukum apapun yang dilakukan oleh Turut Tergugat pasca pencabutan kuasa tersebut adalah menjadi tanggung jawab pribadi Turut Tergugat dan adapun bilamana Turut Tergugat sempat melakukan tindakan-tindakan yang mengatas namakan orang lain dan terlebih menggunakan objek apapun yang bukan menjadi hak miliknya adalah menjadi batal demi hukum.

- Bahwa Penggugat selanjutnya pada angka 4 (empat) dan 5 (lima) surat gugatan dalam pokok perkara kembali hendak mengangkat data yuridis mengenai objek yang tidak jelas asal usulnya berikut jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Turut Tergugat yang secara fakta terjadi pada tanggal 06 September 1993 manakala Turut Tergugat sejak dari tanggal 5 Juni 1993 telah tidak lagi memiliki kapasitas apapun untuk mewakili atau melakukan perbuatan hukum apapun baik dalam hal bertindak untuk dan atas nama (Alm) H. Garin bin Sanim (Kakek dari Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII) maupun atas apa yang menjadi hak miliknya ;
- Bahwa menyoal tentang Jual Beli yang dilakukan oleh Turut Tergugat dengan Penggugat pada faktanya telah beberapa kali menempuh proses peradilan yang telah menghasilkan beberapa Putusan yaitu : Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 195/PDT/2000/PT.BDG tanggal 31 Mei 2000 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 264 K/Pid/B/2000/PN.Bks tertanggal 19 September 2002 dalam perkara antara Almarhum Suherman dengan Penggugat yang intinya ***menyangsikan keabsahan Jual Beli antara Penggugat dan Turut Tergugat***

Adapun Pertimbangan-pertimbangan relevan yang termuat dalam Putusan-Putusan sebagaimana dimaksud dapat Para Tergugat Kutipkan sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa kalau memperhatikan isi surat bukti T.II-3 dan bukti T.II-4 tersebut diatas dapat disimpulkan, bahwa proses jual beli tanah sengketa antara H. Ganor bin Garin dengan Ading Sadjidin sesuai dengan Akte Jual Beli tanggal 6 Maret 1993, No. 3226/JB/HTS/JB/III/IX/1993, masih diragukan keabsahannya sebab sesuai dengan surat



bukti T.II-4 tersebut diatas, H.Garin telah meminta agar pengurusan Akte Jual

Beli ini dibatalkan apalagi proses jual beli tersebut dihubungkan dengan bukti T.II-5 yaitu bukti kwitansi pelunasan pembayaran sebidang tanah dalam hal ini tanah sengketa dari Ading Sadjidin kepada H.Ganor bin Garin **dimana bukti kwitansi tersebut tidak ditandatangani oleh H.Ganor bin Garin sebagai penerima uang."**

"Menimbang, bahwa karena jual beli antara Ganor bin Garin dengan Ading Sadjidin masih diragukan keabsahannya, maka menurut Pengadilan Tinggi proses jual beli antara Ading Sadjidin dengan Penggugat/Terbanding pun masih diragukan keabsahannya."

- Bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, nyata benar apabila Akta Jual Beli No. 3226/JB/HJ/II/IX/1993 antara Penggugat dengan Turut Tergugat tertanggal 6 September 1993 yang dijadikan dasar bagi Penggugat untuk kemudian memohonkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2693/Desa Jatibening dan mengklaim hak milik orang lain dalam hal ini Objek sengketa yang telah menjadi hak milik Tergugat I s/d Tergugat V adalah tidak dapat dibenarkan oleh Hukum;

Dengan demikian berdasarkan pada uraian di atas, maka sepantasnyalah apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk dapat menolak dan atau mengesampingkan dali-dalil tersebut karena sejatinya dalil-dalil tersebut adalah dalil-dalil yang tidak beralasan hukum maupun berdasar pada suatu fakta dan peristiwa hukum yang sebenarnya.

5. Bahwa Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat angka 6 dan 7 Surat Gugatan dalam Pokok karena dalil-dalil tersebut adalah dalil-dalil yang tercipta bukan berdasarkan pada fakta dan peristiwa hukum yang sebenarnya ;

Adapun untuk mendukung dalil bantahan Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII tersebut di atas, maka dapat Para Tergugat sampaikan sebagai berikut :

- Bahwa pada angka 6 Surat Gugatannya Penggugat kembali mengungkit mengenai data yuridis yang tidak jelas asal usulnya sebagaimana sudah dan/atau telah terbantahkan pada bagian Eksepsi, maka untuk menghindari pengulangan-pengulangan yang tidak bermakna, Tergugat

Halaman 78 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII selanjutnya hanya akan menanggapi hal-hal yang sama sekali belum Para Tergugat sangkal dan/atau berikan tanggapan mengenai itu;

- Bahwa menyoal tentang bangunan pagar yang didirikan Penggugat sebagaimana dalil yang termaktub pada angka 6 Surat Gugatan, sejatinya justru adalah merupakan fakta perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat kepada (Alm) Hanapi dikarenakan Penggugat tidaklah memiliki hak untuk melakukan hal tersebut berdasarkan segala Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);
- Bahwa (Alm) Hanapi yang bernamakan lengkap Hanapih bin Garin (Orang Tua/Ayah daripada Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII) adalah merupakan Anak dari Pasangan Suami Istri (Alm) H. Garin bin Sanim (Ayah) dan Ganor Garin (Ibu) selaku Pemilik Sah dan Yang Pertama atas Objek yang diklaim dalam perkara *a quo* adalah menjadi hak miliknya Penggugat *Quad Non*, berdasarkan hukum dalam hal ini hukum waris (Alm) Hanapi (Anak), Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII (Cucu-cucu) adalah merupakan Keturunan Garis Lurus (Alm) H. Garin bin Sanim dan (Alm) Ganor Garin yang menurut hukum adalah berhak atas suatu hak baik kebendaan yang menjadi milik peninggalan/warisan entah itu barang bergerak/tidak bergerak, utang-piutang dan segala sesuatu yang memiliki hubungannya dengan H. Ganor Garin adalah juga menjadi hak dan tanggungannya dari (Alm) Hanapi (Anak) dan Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII (Cucu-cuc) berikut Keturunan-keturunannya yang sejatinya adalah dilindungi oleh Undang-undang;
- Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan membangun pagar di atas objek yang Notabene bukan menjadi hak miliknya tentulah merupakan suatu pelanggaran yang dilarang dan diancam dengan sanksi berdasarkan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia;
- Bahwa pada faktanya justru dengan segala perbuatan yang melawan hukum Penggugat yang mendasari Klaimnya berdasarkan pada suatu proses peralihan hak yang selain melanggar hukum dan terlaksana dengan membentur segala ketentuan hukum untuk sahnya suatu peralihan hak, dalam upayanya sempat hendak mengkriminalisasi Hanapih bin Garin (Pewaris dari Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII) semasa itu, dengan cara melaporkan (Alm) Hanapih melalui Institusi Kepolisian dalam hal ini Polres Bekasi dan dengan menggunakan data-



data yang tidak jelas asal usulnya tersebut memaksa (Alm) Hanapih untuk membuat pernyataan/penegasan yang mana pemilik objek yang menjadi hak miliknya adalah hak milik daripada Penggugat;

Adapun menyoal tentang Surat Pernyataan yang dibuat oleh (Alm) Hanapi yang dalilnya dipakai Penggugat untuk mendukung dalil-dalil lainnya dalam perkara *a quo*, sejatinya dalam Putusan Pengadilan Nomor 200/Pdt.G/1999/PN.Bks yang dimana (Alm) Hanapi ditarik Penggugat sebagai Pihak Tergugat II, telah dijelaskan pada halaman 14 (empat belas) hal mana dalam Pertimbangan Hukumnya Majelis Hakim Yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara tersebut menyatakan :

"Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan jawabannya, tetapi dalam dupliknya tanggal 27 Oktober 1999, menyatakan bahwa:

- *Tergugat II mencabut keterangannya "Bahwa tanah sengketa adalah hak milik Penggugat";*
- *Bahwa keterangan tersebut Tergugat II berikan karena dalam keadaan tidak merdeka, sedang diperiksa oleh Polres Bekasi;"*
- Bahwa upaya kriminalisasi yang tetap berlangsung terhadap (Alm) Hanapi (Orang Tua dari Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat III pada akhirnya memperoleh sautu titik terang sebagaimana termuat dalam Putusan Perkara Pidana Nomor 1854 K/Pid/2001 tertanggal 5 Maret 2001 yang dimana (Alm) Hanapi yang dalam perkara sebagai Terdakwa memperoleh Putusan **"Lepas dari segala Tuntutan Hukum (Onslag Van Recht)"** yang dalam Kamus Hukum diartikan kepada Terdakwa Terlepas dari segala tuntutan hukum atas perbuatan yang dilakukan terdakwa dalam surat dakwaan Jaksa/Penuntut umum telah terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum, sehingga kepada terdakwa tidak dapat dijatuhi pidana, karena perbuatan tersebut bukan merupakan suatu perbuatan pidana;

Adapun fakta yang ditemukan dalam persidangan perkara tersebut bilamana (Alm) Hanapi dalam pemeriksaannya sempat **disuruh mengaku** bahwa tanah objek sengketa adalah benar telah dijual kepada Turut Tergugat sewaktu membuat pernyataan di Polres Bekasi;

Dengan memperhatikan fakta-fakta berikut peristiwa-peristiwa hukum sebagaimana uraian di atas, sangat jelas dalil-dalil Penggugat angka 6 dan angka 7 Surat Gugatan Dalam Pokok Perkara adalah merupakan dalil-dalil yang terkonstruksi daripada suatu peristiwa hukum yang tidak benar dan sepatunya ditolak dan/atau dikesampingkan dalil-dalil tersebut oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Halaman 80 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



6. Bahwa benar adanya dalil Penggugat angka 8 gugatannya dalam Pokok Perkara yang menyatakan Suherman (Pewaris dari Tergugat I s/d Tergugat V) telah mendirikan bangunan berupa bengkel untuk dijadikan usahanya atas izin daripada (Alm) Hanapi selaku pemilik sah (Ahli Waris) dari (Alm) H. Garin bin Sanim dan (Alm) Ganor Garin;
7. Bahwa dalam memanfaatkan objek tanah tersebut untuk didirikan bengkel bagi (Alm) Suherman (Pewaris dari Tergugat I s/d Tergugat V) adalah dilakukan dengan syarat sewa sebelum akhirnya bermuara pada peralihan hak melalui proses Jual Beli terjadi antara (Alm) Hanapi bin Garin (Pewaris Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII) dan (Alm) Suherman (Pewaris dari Tergugat I s/d Tergugat V);
8. Bahwa benar adanya dalil Penggugat angka 9 dan angka 10 gugatannya dalam Pokok Perkara yang menyatakan bilamana terhadap Gugatan Penggugat terdahulu tersebut memperoleh Putusan sampai pada tingkat Kasasi Mahkamah Agung menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima atas dasar kurang pihak karena tidak menarik Ading Sadjidin yang dalam perkara *a quo* hanya didudukan sebagai pihak Turut Tergugat;
9. Bahwa menanggapi dalil Penggugat angka 11 Surat Gugatan dalam Pokok Perkara, dalam hal ini Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII menyangsikan tingkat pemahaman Penggugat dalam hal merumuskan suatu gugatan dan terlebih dalam hal membedakan kedudukan dan hubungan hukum pihak-pihak yang akan ditarik dalam suatu perkara;
10. Bahwa dalam hal ini Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII merasa sangat penting dan perlunya untuk Penggugat memahami dengan benar perbedaan sebutan "Tergugat" dengan "Turut Tergugat" yang menurut hukum disebabkan adanya kualitas klausula hubungan hukum yang berbeda. Klausula hubungan hukum yang menjadi dasar seseorang harus didudukan sebagai "Tergugat" adalah disebabkan adanya hubungan **primer (langsung)**, sedangkan dasar seseorang didudukan sebagai "Turut Tergugat" adalah disebabkan adanya hubungan **sekunder (tidak langsung)**;
11. Bahwa bermuara dari penjelasan di atas untuk selanjutnya dikaitkan dengan perkara *a quo*, sangat jelas Ading Sadjidin yang didudukan Penggugat sebagai Turut Tergugat manakala Ading Sadjidin dalam perkara *a quo* adalah memiliki hubungan hukum primer (langsung) dikarenakan bertindak selaku penjual atas objek perkara *a quo* adalah sangat tidak tepat sehingga membuat Gugatan Penggugat menjadi kurang pihak;



Dengan demikian berdasarkan uraian penjelasan di atas, sangat jelas apabila Gugatan Penggugat adalah benar-benar kurang pihak dan sepatutnya ditolak dan/atau dinyatakan tidak dapat diterima gugatan Penggugat ini.

- 12.** Bahwa benar peristiwa hukum yang disampaikan Penggugat pada angka 12 Gugatannya Dalam Pokok Perkara mengenai bukti peralihan hak yang terjadi antara (Alm) Hanapih bin Garin (Pewaris dari Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII) dengan (Alm) Suherman (Pewaris dari Tergugat I s/d Tergugat V) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 168/Pondok Gede/04/JB/1998 yang untuk itu sempat dijadikan bukti oleh Tergugat XIV dalam prosesi sidang pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;
- 13.** Bahwa Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 13 dan angka 14 yang intinya hanyalah merupakan asumsi tidak berdasar mengenai landasan hak dalam melakukan Jual Beli berikut mempertanyakan keabsahan daripada Akta Jual Beli Nomor: 168/Pondok Gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998 antara (Alm) Hanapih bin Garin (Pewaris dari Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII) dengan (Alm) Suherman (Pewaris dari Tergugat I s/d Tergugat V);

Adapun untuk mendukung bantahan Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII sebagaimana tersebut di atas, maka dapat Para Tergugat sampaikan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa pengertian Jual Beli menurut KUHPerdota Pasal 1457 (Ketentuan Umum Tentang Jual Beli) menjelaskan yang mana "*Jual Beli aalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan*";
- Bahwa proses Jual Beli telah dianggap sah dengan terpenuhinya syarat materiil adri Jual Beli yang dalam hal ini merujuk pada ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdota) dan Keputusan Mahkamah Agung Nomor: 123/K/Sip/1970 yang dimana ketentuan ini mencakup kecakapan dan kewenangan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, lantas dipenuhinya syarat oleh Pembeli untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang dibeli, kemudian terdapat persetujuan bersama untuk melakukan jual beli tersebut secara tunai, terang dan riil;
- Bahwa Prof. Subekti, S.H., Hukum Perjanjian, Tahun 1998, hal. 79 menyatakan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membaya harga yang telah dijanjikan".

- Bahwa peristiwa hukum mengenai proses peralihan tanah berdasarkan Perjanjian Jual Beli sebagaimana termaktub dalam Akta Jual Beli Nomor: 168/Pondok Gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998 antara (Alm) Hanapih bin Garin (Pewaris dari Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII) dengan (Alm) Suherman (Pewaris dari Tergugat I s/d Tergugat V) telah sesuai dengan ketentuan mana yang diatur dan ditentukan dalam Pasal 1320 sehingganya sah peristiwa hukum jual beli tersebut;
- Bahwa dalil Penggugat mengenai jual beli yang mendahului Akta Jual Beli adalah berdasarkan bukti yang diajukan oleh BPN Kota Bekasi dalam perkara Tata Usaha Negara Nomor: 117/G/2016/PTUN.BDG di PTUN Bandung (Bukti T-7) berupa Keterangan Waris tanggal 3 September 1999 dan dalam penyampaian bukti tersebut BPN Kota Bekasi menegaskan kebenaran bahwa Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JB/1998 Tanggal 26 Januari 1998 (Alm) Hanapih bin Garin (Pewaris dari Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII) adalah benar berhak selaku ahli waris cukup jelas membantah dalil Penggugat tersebut;
- Bahwa meskipun Akta Jual Beli dibuat sebelum ada Fatwa Waris atau Surat Keterangan Waris, sesuai dengan syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara tersebut, tidak mengakibatkan Akta Jual Beli antara (Alm) Hanapih bin Garin (Pewaris dari Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII) dengan (Alm) Suherman (Pewaris dari Tergugat I s/d Tergugat V) serta merta menjadi cacat hukum atau tidak sah dan harus dibatalkan karena penjual adalah tetap merupakan pihak yang berhak untuk melakukan penjualan, terkecuali Penggugat dapat membuktikan bahwa pihak penjual dalam akta jual beli adalah bukan pihak yang berhak dan bertentangan dengan keterangan yang disebut dalam Fatwa Waris atau Keterangan Waris yang menyatakan benar (Alm) Hanapih bin Garin (Pewaris dari Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII) adalah sebagai ahli waris;

Dengan terbantahkannya dalil asumsi tidak berdasar Pengkuat angka 13 dan angka 14 di atas maka patutlah apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan sah, mengikat dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor: 168/Pondok Gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998 antara (Alm) Hanapih bin Garin

Halaman 83 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



(Pewaris dari Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII) dengan (Alm) Suherman (Pewaris dari Tergugat I s/d Tergugat V).

14. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas klaim ataupun statemen Penggugat pada angka 15, 16 dan 17 Gugatannya dalam Pokok Perkara yang intinya menyatakan bahwa SHM No. 5619/Jati Bening yang kemudian setelah terjadi pemekaran berubah menjadi SHM No. 4878/Jati Bening Baru adalah diterbitkan oleh Tergugat XIV di atas tanah hak milik Penggugat berdasarkan SHM 2639/Jati Bening;

Adapun untuk mendukung bantahan Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII tersebut di atas, maka dapat Para Tergugat sampaikan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa SHM No. 5619/Jati Bening terbit atas permohonan (Alm) Suherman (Pewaris dari Tergugat I s/d Tergugat V) kepada Tergugat XIV setelah terjadinya peralihan hak melalui peristiwa hukum Jual Beli antara (Alm) Hanapih bin Garin (Pewaris dari Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII) dengan (Alm) Suherman (Pewaris dari Tergugat I s/d Tergugat V) 4878/Jati Bening Baru ;
- Bahwa kemudian dikarenakan terjadi Pemekaran Desa Jati Bening menjadi Jati Bening Baru oleh Pemerintah Daerah setempat, SHM No. 5619/Jati Bening yang diterbitkan Tergugat XIV sebelumnya atas nama (Alm) Suherman (Pewaris dari Tergugat I s/d Tergugat V) berubah menjadi SHM No. 4878/Jati Bening Baru a/n Tergugat I s/d Tergugat V (selaku Ahli Waris (Alm) Suherman);

Dengan demikian berdasarkan pada penjelasan tersebut di atas, sangat jelas baik peristiwa maupun hubungan hukum yang mendasari penerbitan dan perubahan terhadap data yuridis Sertifikat Hak Milik yang saat ini secara sah dimiliki dan/atau dipunyai Tergugat I s/d Tergugat V;

- Bahwa terhadap klaim yang tidak berdasar pada suatu fakta dan peristiwa hukum yang kerap kali dinyatakan Penggugat merujuk pada alas hak SHM No. 2639/Jati Bening yang diperuntukan Penggugat untuk meniadakan SHM No. 4878/Jati Bening Baru adalah adalah sungguh tidak berdasar dan beralasan hukum sama sekali;



Adapun untuk mendukung argumentasi Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII tersebut di atas, maka dapat Para Tergugat deskripsikan kejanggalan SHM No, 2639/Jati Bening melalui ilustrasi perbandingan data yuridis masing-masing SHM sebagai berikut :

- Bahwa sebelum Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII masuk dalam pemaparan perbandingan data yuridis masing-masing SHM, hemat Para Tergugat adalah pantas untuk pertama-tama menjelaskan mengenai maksud dan tujuan pemberian Nomor Identifikasi Bidang atau yang lazim ditemui di dalam tiap-tiap SHM yang disingkat (NIB);
- Bahwa dalam sistem pendaftaran tanah ada terdapat 2 (dua) informasi yang diperuntukan untuk menjelaskan letak bidang tanah yang diuraikan dalam peta pendaftaran dan informasi mengenai hal-hal yang melekat pada bidang tanah tersebut seperti Pemegang Hak, Penggunaan Tanah, apakah ada sengketa di atas tanah tersebut dan lain sebagainya;
- Bahwa untuk mengidentifikasi satu bidang tanah diperlukan tanda pengenal bidang tanah yang bersifat unik, untuk mempermudah dalam hal mencari dan membedakan bidang tanah yang satu dengan bidang tanah yang lainnya;
- Bahwa NIB terdiri dari 13 (tiga belas) digit yang dalam penerapan penulisannya dituliskan sebagai berikut :
 - 2 (dua) digit pertama untuk mewakili Kode Propinsi;
 - 2 (dua) digit kedua untuk mewakili Kode Kabupaten/Kotamadya;
 - 2 (dua) digit ketiga untuk mewakili kode Kecamatan,
 - 2 (dua) digit keempat untuk mewakili kode Kelurahan; dan
 - 5 (lima) digit terakhir adalah Nomor Bidang Tanah
- Bahwa berdasarkan penjelasan singkat mengenai NIB di atas, selanjutnya perkenankan Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII paparkan perbandingan signifikan data yuridis baik menyangkut Luas, Batas-batas dan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) SHM No, 2639/Jati Bening a/n Penggugat dan SHM No. 4878/Jati Bening Baru a/n Tergugat I s/d Tergugat V;

TERGUGAT I s/d V	Acuan Perbandingan	PENGUGAT
No. 4878/Jatibening Baru	Nomor Sertifikat	No. 2639/Jatibening
Kp. Kemang No. 61	Lokasi	Jl. Kemang II No. 63



003 / 04	RT / RW	04 / 03
Jatibening Baru	Kelurahan	Desa Jatibening
Pondok Gede	Kecamatan	Pondok Gede
Kota Bekasi	Kota Madya	Kota Bekasi
988 m ²	Luas Tanah	955 m ²
Acuan Batas-Batas		
Jalan Desa	Utara	Jalan Desa
Hinsa Mei Hutagalung / Alfamart	Selatan	Tanah Milik Indomaret
Jalan Desa	Barat	Jalan Kapin atau Jalan Kemang III

Ny. Gede Oka	Timur	Tanah Hak
Dasar Penerbitan		
C. No. 397 psl.29 Kls D.II	Konversi Tanah adat	C.397. Ps 29 Kls D.26;
NIB 10.26.14.02.00550 SHM No. 5619/Jatibening Menjadi NIB 10.26.08.05.19399 SHM No. 4878/Jatibening Baru	Nomor Identifikasi Bidang (Nomor Identifikasi Bidang)	NIB 10.26.08.08.13884 SHM No. No. 2639/Jatibening
Riwayat Peralihan Hak		
Jual Beli (Alm) Hanapih bin Garin Ahli Waris dari (Alm) H. Garin bin Samin Dengan (Alm) Suherman Pewaris Tergugat I s/d Tergugat V		Jual Beli Ading Sadjidin Turut Tergugat Dengan Penggugat

- Bahwa berdasarkan paparan perbandingan sebagaimana isi tabel di atas, tampak jelas perbandingan data yuridis antara SHM milik Penggugat dengan SHM milik Tergugat I s/d Tergugat V yang diperoleh dari peristiwa hukum Jual Beli yang terjadi antara (Alm) Hanapih bin
- Halaman 86 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Garin (Pewaris dari Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII) selaku penjual dengan (Alm) Suherman (Pewaris dari Tergugat I s/d Tergugat V) 4878/Jati Bening Baru

Demikian terbantahkan dalil-dalil Penggugat angka 15, 16 dan 17 gugatannya dalam Pokok Perkara berdasarkan pada masing-masing penjelasan dan paparan mengenai perbandingan data yuridis yang yang Tergugat VI, Tergugat XII an Tergugat XIII sampaikan di atas. sehingga oleh dan untuk itu, maka patutlah apabila Yang Mulai Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak dan/atau mengesampingkan dalil-dalil Penggugat tersebut dikarenakan dalil-dalil tersebut adalah tidak berdasar dan beralasan hukum sama sekali.

15. Bahwa benar merupakan fakta hukum terkait peralihan hak yang disampaikan Penggugat pada angka 22 perihal Jual Beli yang terjadi antara (Alm) Suherman (Pewaris dari Tergugat I s/d Tergugat V) selaku pembeli dengan (Alm) Hanapih bin Garin (Pewaris dari Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII) selaku penjual, dan benar pula pernyataan Penggugat yang menyatakan dengan berdasarkan pada Akta Jual Beli tersebut untuk selanjutnya dipakai (Alm) Suherman (Pewaris dari Tergugat I s/d Tergugat V) untuk memohonkan hak milik atas objek dalam jual beli tersebut sampai diterbitkannya SHM No. 5619/Jati Bening menjadi a/n (Alm) Suherman (Pewaris dari Tergugat I s/d Tergugat V);
 16. Bahwa Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat angka 23 (dua puluh tiga) yang intinya menyatakan sah jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Turut Tergugat tersebut;
 17. Bahwa untuk menghindari pengulangan-pengulangan yang tidak bermakna, terkait keabsahan jual beli yang dilakukan Turut Tergugat dengan mengatasnamakan sebagai pemegang kuasa dari (Alm) H. Garin bin Samin, hal ini telah terbukti terbantahkan pada angka 4 (empat) poin ke-2 di atas sehingganya patut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dalil-dalil yang termuat dalam gugatan angka 23 (dua puluh tiga) dalam pokok perkara ini;
 18. Bahwa Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat angka 1 s/d angka 13 halaman 9 s/d halaman 11 gugatannya dalam Pokok Perkara dikarenakan dalil-dalil tersebut adalah dalil-dalil yang tidak beralasan dan tidak didasarkan pada suatu fakta maupun peristiwa hukum yang sebenarnya;
- Adapun untuk mendukung bantahan Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII tersebut di atas, maka dapat Para Tergugat sampaikan hal-hal sebagai berikut :

Halaman 87 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, orang/badan hukum sebagai subjek hukum, dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur yang terkandung dalam Pasal ini. Adapun untuk unsur-unsur tersebut ialah :
 - 1) Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig daad*);
 - 2) Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan (kelalaian);
 - 3) Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
 - 4) Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

Penjelasan.

1) Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig daad*)

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
- Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
- Bertentangan dengan norma kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian

a. Bahwa memandang ketiga aspek di atas sebagai syarat untuk dapat terpenuhinya unsur ini sehingga dapat dilakukan penuntutan terhadap subjek hukum atas suatu perbuatan melawan hukum, Para Tergugat sungguh menyangsikan tingkat pemahaman hukum maupun bagaimana merealisasikannya dalam bentuk argumentasi yang dipahami dan dipedomani Penggugat;

b. Bahwa Penggugat dalam imajinasinya yang mengasumsikan bilamana (Alm) Hanapih bin Garin (Pewaris dari Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan tanpa memberikan deskripsi jelas mengenai sikap-sikap atau perilaku maupun perbuatan hukum mana yang telah dilakukan oleh (Alm) Hanapih bin Garin (Pewaris dari Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII) yang menurut pemahaman penggugat masuk dan/atau membentur ketentuan yang disyaratkan agar terpenuhinya unsur ini ?

Apakah bertentangan dengan kewajiban hukum (Alm) Hanapih bin Garin (Pewaris dari Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII) untuk memperjual belikan apa yang menjadi hak miliknya ?

Apakah bertentangan dengan hak subjektif Penggugat yang faktanya selain tidak memiliki dasar yang beralasan hukum hendak mengklaim apa yang menjadi hak milik (Alm) Hanapih bin Garin (Pewaris dari Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII) ?

Apakah bertentangan dengan norma kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian bagi (Alm) Hanapih bin Garin (Pewaris dari Tergugat

Halaman 88 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII) untuk menentukan dan/atau melakukan perbuatan hukum atas apa yang menjadi hak dan kepunyaannya sendiri ?

- c. Bahwa justru dalam setiap proses penuntutan dari berbagai runtutan perkara gugatan yang dilayangkan Penggugat kepada (Alm) Hanapih bin Garin (Pewaris dari Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII) dan Tergugat-tergugat lainnya dalam upaya Penggugat untuk dapat memperoleh apa yang bukan menjadi hak miliknya telah semakin membuat terang proses pencarian kebenaran materiil mengenai siapa pihak yang benar-benar dalam itikad baiknya berkuasa sebagai pemilik yang sah atas objek yang diperkarakan Penggugat ini yaitu Tergugat I s/d Tergugat V yang dalam proses peralihan hak terlaksana tanpa membentur ketentuan ataupun aturan-aturan yang dibatasi oleh Undang-undang dalam hal melakukan segala perbuatan hukum;

Bahwa dengan tidak terpenuhinya unsur yang pertama ini, maka tentulah tidak cukup beralasan dan berdasarkan hukum Justifikasi Penggugat yang menyatakan bilamana (Alm) Hanapih bin Garin (Pewaris dari Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII) telah melakukan perbuatan melawan hukum.

2) Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan

Dilihat dan/atau dinilai dari dua syarat untuk terpenuhinya unsur ini, yaitu:

1) Syarat Objektif

Menyangkut kesadaran terhadap suatu tindakan-tindakan yang bertentangan dengan ketentuan-ketentuan umum yang dibatasi dan/atau dilarang untuk dilakukan oleh Undang-undang.

Yang berdasarkan syarat ini Tergugat VI, Tergugat XIII dan Tergugat XIII pertanyakan kepada Penggugat apakah benar telah dilanggar atau semata-mata hanya berupa asumsi belaka yang sekali lagi tidak berdasar dan beralasan hukum sama sekali kendati dipaksakan demi tercapainya suatu niatan untuk merebut apa yang bukan menjadi hak miliknya.

2) Syarat Subjektif



Menyangkut kesadaran terhadap hubungan hukum subjek hukum secara individual yang dilindungi dan tidak dapat dilanggar oleh siapapun menurut Undang-undang.

Yang berdasarkan syarat ini Tergugat VI, Tergugat XIII dan Tergugat XIII pertanyakan kepada Penggugat apakah benar ada yang menjadi hak daripada Penggugat yang sudah dilanggar oleh Para Tergugat yang dilindungi oleh Undang-Undang ? Karena sejatinya sangat nampak Penggugat hanya berusaha mencari kesalahan-kesalahan yang tidak bermakna dalam upayanya untuk menutupi kesalahan yang berakibat kerugian karena ketidaktelitian dan ketidak hati-hatiannya sendiri.

Bahwa dengan tidak terpenuhinya unsur yang kedua ini, maka tentulah tidak cukup beralasan dan berdasarkan hukum Justifikasi Penggugat yang menyatakan bilamana (Alm) Hanapih bin Garin (Pewaris dari Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII) telah melakukan perbuatan melawan hukum.

3) Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian

Bahwa mengingat fakta perihal kerugian yang dalam pembahasan pada bagian Eksepsi telah Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII berikan bantahan dan terlebih terhadap kerugian mana yang diasumsikan Penggugat hanya dimintakan pertanggungjawabannya kepada Tergugat I s/d Tergugat V, maka terhadap tudingan Penggugat bilamana Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII telah melakukan perbuatan melawan hukum menjadi luput dengan sendirinya dan demikian unsur ini tidak terpenuhi untuk menyatakan apabila Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII telah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum.

4) Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal

Bahwa mengingat fakta di atas mengenai tuntutan ganti kerugian yang dialamatkan hanya kepada Tergugat I s/d Tergugat V, maka demikian unsur ini juga tidak memiliki cukup alasan untuk menyatakan apabila Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII telah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum.

Dengan berdasarkan pada uraian mengenai unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang tidak terpenuhi di atas, maka terbantahkan tudingan sekaligus tuntutan Penggugat angka 1 s/d angka 13 halaman 9 s/d halaman 11 yang menyatakan Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII telah



melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat *Quad Non!*

19. Bahwa Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat angka 1 s/d angka 5 halaman 12 s/d halaman 13 yang intinya adalah menyoal tentang keabsahan Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998, dikarenakan dalil-dalil tersebut adalah hanya merupakan dalil-dalil ulangan yang dipaksakan, dan menurut hemat Para Tergugat hanya diperuntukan untuk memperpanjang argumentasi kosong yang tidak berdasar dan beralasan hukum sama sekali;

Adapun sebagai bentuk penghargaan ataupun apresiasi atas hasil kerja keras Penggugat yang tidak berdasar dan beralasan hukum sama sekali tersebut, maka dapat Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII sampaikan bilamana terhadap masing-masing dalil Penggugat tersebut telah Terbantahkan baik dalam pembahasan mengenai Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998 pada angka 13 (tiga belas) Jawaban ini, hal selebihnya mengenai Perbuatan Melawan Hukum juga sudah Para Tergugat berikan bantahan melalui pembahasan pada angka 18 (delapan belas) di atas;

Dengan demikian dalil-dalil yang telah terbantahkan sebelumnya tersebut patutlah dikesampingkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

20. Bahwa Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat angka 1 (satu) halaman 13 (tiga belas) s/d angka 19 (sembilan belas) halaman 20 (dua puluh) yang setelah Para Tergugat cermati hanyalah kembali merupakan dalil-dalil pengulangan yang sama persis dengan dalil-dalil yang telah terbantahkan sebelumnya baik mengenai Keabsahan Akta Jual Beli, Perbuatan Melawan Hukum berikut Kerugian-kerugian yang tidak beralasan dan berdasarkan pada suatu fakta dan peristiwa hukum yang sebenarnya tersebut, namun kerap dimunculkan secara tidak terstruktur, tidak sistematis kendati disampaikan secara masive dalam bentuk kalimat-kalimat ataupun dalil-dalil kosong, tiada bermakna positif dan tidak didukung dengan data-data yang berdasar dan beralasan hukum yang memadai,



Oleh dan untuk itu maka patutlah terhadap dalil-dalil tak bernilai tersebut agar supaya dikesampingkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* demi tercapainya suatu asas peradilan yang sederhana, cepat biaya ringan sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;

PERMOHON DALAM PUTUSAN SELA :

Bahwa sebelum Majelis Hakim memutuskan Pokok Perkara, maka mohon dengan hormat agar Majelis Hakim terlebih dahulu memutus Eksepsi Tentang Kewenangan (Kompetensi) Absolut Untuk Mengadili yang diajukan oleh Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII dalam Putusan Sela, dengan **Putusan** sebagai berikut:

- **Mengabulkan Eksepsi Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII tentang Kewenangan (Kompetensi) Absolut Untuk Mengadili;**
- **Menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi Tidak Berwenang Secara Absolut untuk mengadili perkara ini;**
- **Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.**

Berdasarkan alasan-alasan, dasar dan peristiwa hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, maka Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang mengadili dan memeriksa perkara ini berkenan untuk memberikan **Putusan** sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- **Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII untuk seluruhnya;**
- **Menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;**
- **Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya.**

DALAM POKOK PERKARA

- **Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.**
- **Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 168/Pondok Gede tertanggal 26 Januari 1998 yang dibuat Yost Hartomo PPAT untuk Wilayah Semua Kecamatan di Kabupaten Bekasi sah secara hukum;**
- **Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.**

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex aquo et bono*).

Halaman 92 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat I s/d V dan Tergugat V,XII dan XIII, Penggugat telah mengajukan **Replik tanggal 22 Oktober 2019** dan terhadap Replik Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I s/d V dan Kuasa Tergugat VI, XII dan XIII telah mengajukan **Duplik tanggal 29 Oktober 2019**;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I s/d V dan Tergugat VI,XII dan XIII mengenai Kompetensi Absolut, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor : 193/Pdt.G/2019/PN Bks tanggal 19 Nopember 2019 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi Tergugat I s/d V dan Tergugat VI,XII dan XIII ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi berwenang untuk mengadili perkara perdata Nomor 193/Pdt.G/2019/PN Bks;
3. Melanjutkan pemeriksaan perkara perdata Nomor 193/Pdt.G/2019/PN Bks;
4. Menanggukuhkan penghitungan dan pembebanan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan kebenaran gugatannya Penggugat telah mengajukan surat bukti, sebagai berikut:

1. Photo Copy Akta Jual Beli No.253/JB/HTS/HJ/II/1994 sebidang tanah luas 1.029 M2 (seribu dua puluh sembilan meter persegi) yang terletak di propinsi daerah Tingkat I Jawa Barat, Kecamatan Pondok Gede, Kelurahan Jatibening tanggal 22 Januari 1994, dengan harga Rp.20.580.000,- yang dibuat dihadapan PPAT Camat Drs. H. Toto Soebekty, Camat Pondok Gede, dicatata atas nama Ny. BDNNA RS, diberi tanda P-1;
2. Photo Copy Sertipikat Hak Milik Nomor 2639/JATIBENING luas 955 M2 Gambar Situasi No.22322/194 atas nama NY BENNA RIA SIANTURI, setempat dikenal Jalan Kemang II No.63 Rt.04/Rw.03, Kampung Baru, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertahanan Kabupaten Bekasi, diberi tanda P-2;
3. Photo Copy Surat Ukur/Gambar Situasi D.1 117 B yang diukur pada hari Senin oleh Petugas Pengukuran BUDHI NGADIONOI dan Penunjuk batas ADING SAJIDIN, diberi tanda P-3;
4. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 120-119/PN/2016 tanggal 3 Februari 2016, yang diterbitkan di Bekasi oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi, diberi tanda P-4;
5. Photo Copy Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh NAPIH, yang beralamat di Kampung Kemang RT.02/RW.04 Desa Jatibening Pondok Gede, Bekasi, diberi tanda P-5;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Photo Copy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 200/Pdt.G/1999/PN Bks, tertanggal 14 Februari 2000, diberi tanda P-6;
7. Photo Copy Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Perkara Nomor 117/G/2016/PTUN.BDG tanggal 23 Maret 2017, diberi tanda P-7;
8. Photo Copy Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Perkara Nomor 145/B/2017/PT.TUN.JKT tertanggal 21 Agustus 2017, diberi tanda P-8;
9. Photo Copy Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Perkara Nomor 13 K/TUN/2018 tertanggal 6 Maret 2018, diberi tanda P-9;
10. Photo Copy Pengantar Daftar Bukti BPN Kota Bekasi dalam Perkara Nomor 117/G/2016/PTUN.BDG tertanggal 26 Januari 2017, diberi tanda P-10;
11. Photo Copy Jawaban Turut Tergugat dalam Perkara Nomor 327/Pdt.G/2016/PN.Bks tertanggal 21 September 2016, diberi tanda P-11;
12. Photo Copy Putusan Tingkat PK Nomor 1/PK/TUN.2019 antara Ny.BENNA RIA SIANTURI Melawan 1. Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi 2. Raya Irwansyah, Dkk, diberi tanda P-12;
13. Photo Copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB Pajak Tahun 2010 atas nama Wajib Pajak Benna RS atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2639/JATIBENING luas 955 M2 Gambar Situasi No.22322/1994 atas nama NY. BENNA RIA SIANTURI, berlokasi di Jalan Swakarsa Raya, Jatibening Baru, Pondok Gede, Jawa Barat, diterbitkan pada tanggal 16 May 2014, diberi tanda P-13;
14. Photo Copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB Pajak Tahun 2011 atas nama Wajib Pajak Benna RS atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2639/JATIBENING luas 955 M2 Gambar Situasi No.22322/1994 atas nama NY. BENNA RIA SIANTURI, berlokasi di Jalan Swakarsa Raya, Jatibening Baru, Pondok Gede, Jawa Barat, diterbitkan pada tanggal 16 May 2014, diberi tanda P-14;
15. Photo Copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB Pajak Tahun 2012 atas nama Wajib Pajak Benna RS atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2639/JATIBENING luas 955 M2 Gambar Situasi No.22322/1994 atas nama NY. BENNA RIA SIANTURI, berlokasi di Jalan Swakarsa Raya, Jatibening Baru, Pondok Gede, Jawa Barat, diterbitkan pada tanggal 16 May 2014, diberi tanda P-15;
16. Photo Copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB Pajak Tahun 2013 atas nama Wajib Pajak Benna RS atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2639/JATIBENING luas 955 M2 Gambar Situasi No.22322/1994 atas nama NY. BENNA RIA SIANTURI, berlokasi di Jalan Swakarsa Raya, Jatibening

Halaman 94 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Baru, Pondok Gede, Jawa Barat, diterbitkan pada tanggal 16 May 2014, diberi tanda P-16;

17. Photo Copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB Pajak Tahun 2014 atas nama Wajib Pajak Benna RS atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2639/JATIBENING luas 955 M2 Gambar Situasi No.22322/1994 atas nama NY. BENNA RIA SIANTURI, berlokasi di Jalan Swakarsa Raya, Jatibening Baru, Pondok Gede, Jawa Barat, diterbitkan pada tanggal 16 May 2014, diberi tanda P-17;

18. Photo Copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB Pajak Tahun 2015 atas nama Wajib Pajak Benna RS atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2639/JATIBENING luas 955 M2 Gambar Situasi No.22322/1994 atas nama NY. BENNA RIA SIANTURI, berlokasi di Jalan Swakarsa Raya, Jatibening Baru, Pondok Gede, Jawa Barat, diterbitkan pada tanggal 27 Januari 2016, diberi tanda P-18;

19. Photo Copy Pengantar Daftar Bukti BPN Kota Bekasi tertanggal 19 Januari 2017 di Pengadilan Tata Usaha Negara dalam perkara Nomor 117/G/2016/PTUN.BDG antara NY. BENNA RIA SIANTURI (Penggugat) melawan BPN Kota Bekasi (Tergugat) dan RAYA IRWANSYAH, DKK (Tergugat II Intervensi), diberitanda P-19;

20. Photo Copy Info Bidang Tanah, diberitanda P-20;

Menimbang, bahwa Foto copy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-3,P-5 dan P-8, berupa foto copy dari foto copy tanpa diperlihatkan aslinya, Bukti P-6,P-7,P-9 dan P-12 fotocopy dari salinan;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang setelah disumpah terlebih dahulu, pada pokoknya telah menerangkan masing-masing sebagai berikut :

1. IR. H. IRHAM MALIK (saksi Fakta)

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat sejak tahun 2004 dari komunitas pengajian;
- Bahwa Saksi pernah diminta oleh Penggugat untuk menjualkan tanah sengketa pada tahun 2004. akan tetapi, ketika berkomunikasi dengan RT setempat, terdapat informasi bahwa tanah tersebut bersengketa;
- Bahwa Saksi mengetahui pada tahun 1996, telah berdiri bengkel yang dikelola oleh Hanafi pada tanah sengketa karena saksi pernah memperbaiki mobilnya di bengkel tersebut namun tidak mengetahui secara pasti siapa yang memiliki bengkel tersebut;



- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang putusan – putusan yang menyangkut sengketa tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dengan pasti tentang batas, bahkan siapa pemilik tanah tersebut;
- Bahwa menurut Saksi tanah tersebut terletak di Jl. Marna Putra dengan luas tanah 800 – 1000 m² dengan diapit dua jalan, yakni depan dan samping kanan.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui nama kampung dari tanah sengketa;
- Bahwa pada tahun 1996 Saksi benar pernah bertemu Hanafi dan seorang lagi bernama Mukhlas;
- Bahwa pada tahun 1996 belum pernah bertemu dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui Iwan (Tergugat I) sebagai pemilik bengkel pada tanah sengketa ketika sedang memperbaiki mobil;
- Bahwa Saksi tidak pernah diberi tahu oleh Penggugat jika tanah pernah disengketakan.
- Bahwa benar tanah yang disengketakan benar tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu ada 2 (dua) Sertifikat di tanah objek sengketa;
- Bahwa yang sekarang pemilik objek sengketa saksi tidak tahu, yang saksi tahu ada bengkel Akasia;

2. DRS. M. MACHFUDDH ZAEQONI, MM (SAKSI AHLI);

- Bahwa Ahli adalah pensiunan PNS dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang saat ini bekerja sebagai tenaga pengajar pada Pusdiklat BPN;
- Bahwa Ahli mengajar mengenai bidang pertanahan dan bukan mengenai hukum pertanahan;
- Bahwa jika dalam satu bidang tanah terdapat dua sertifikat, maka salah satunya cacat hukum;
- Bahwa BPN dalam menerbitkan sertifikat harus memperhatikan buku tanah dan menurut aturan hanya ada satu sertifikat untuk satu bidang tanah;
- Bahwa mengenai adanya dua NIB (Nomor Identifikasi Bidang) tidak dibenarkan menurut PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Bahwa apabila terdapat dua NIB dalam satu bidang tanah, maka dipastikan salah satu sertifikatnya cacat hukum;
- Bahwa berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dalam menerbitkan Hak Tanggungan harus dilengkapi dengan adanya APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan), SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan), Sertifikat tanah yang sesuai dengan data yuridis milik BPN;

Halaman 96 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



- Bahwa jika suatu sertifikat telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan oleh BPN, berarti dokumen atas tanah di sertifikat tersebut sudah sesuai dengan data yuridis yang ada menurut BPN;
- Bahwa terkait Hak Tanggungan, *plotting* bidang tanah itu dilakukan pada saat penerbitan sertifikat. Untuk Hak tanggungan, BPN tidak perlu datang ke lapangan untuk *plotting*;
- Bahwa apabila ada seseorang yang diminta untuk mengurus jual beli, misal A diberi kuasa oleh B untuk menjual tanah. Namun di tengah jalan sebelum dilakukan jual beli, kuasanya dicabut, maka sepanjang pencabutan itu benar, maka kuasa tidak berlaku dan A tidak berwenang untuk melakukan jual beli atas tanah tersebut;
- Bahwa dalam peralihan hak atas suatu sertifikat, ketika peralihan hak itu terjadi dari bukan pemilik hak sebenarnya maka konsekuensi hukum dari hal tersebut (Misal yang ada di sertifikat itu adalah peralihan hak dari B ke M namun secara fakta yuridis, B bukan pemilik hak, melainkan A) menurut Ahli sertifikat tersebut cacat hukum;
- Bahwa jika terdapat Surat Keterangan mengenai penguasaan fisik atas tanah dalam pengurusan sertifikat namun nyatanya tidak benar tanah dikuasai maka surat tersebut adalah tidak sah dan dapat diproses secara pidana;
- Bahwa Ahli tidak pernah memberikan mata kuliah mengenai Hukum Perdata dan hukum perjanjian, akan tetapi pernah mengajar tentang hukum Islam;
- Bahwa cara menentukan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) yang satu dan yang lain atas objek yang sama untuk mengetahui masing – masing objeknya yaitu melalui rekonstruksi oleh pihak BPN, ada gambar berdasarkan lapangan, pengambilan dan penetapan batas dan luas. Dari dua gambar yang mirip (bukti) hampir sama tapi untuk meyakinkan harus di rekonstruksi, ada yang baru dan yang lama (PP No. 10 Tahun 1961, PP No. 24 Tahun 1997);
- Bahwa ahli berpendapat Nomor Hak: M 2689 dalam Surat Ukur Sertifikat Hak Milik Nomor: 2639 adalah Nomor Sertifikat dan sekarang ini Nomor Sertifikat tidak dimuat lagi dalam Surat Ukur;
- Bahwa ahli berpendapat jika terdapat kesalahan penulisan dan penomoran dalam Sertifikat milik Penggugat, kesalahan dimaksud adalah terdapat perbedaan nomor Sertifikat 2639 dengan 2689, dengan adanya kesalahan tersebut maka tidak menjamin kebenaran isinya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak mungkin terdapat 2 (satu) Identifikasi Bidang (NIB) terhadap satu bidang tanah, dan jika terdapat 2 (dua) Nomor NIB yang berbeda maka salah satu adalah NIB tanah di tempat yang lain;
- Bahwa di BPN tetap diakui berlakunya tenggang waktu keberatan hak atas tanah, berlaku Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yakni bagi pihak-pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut di atas, akan ditanggapi oleh Penggugat, Para Tergugat masing-masing di dalam Kesimpulannya;

Menimbang, bahwa Tergugat I s/d V untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, di persidangan telah mengajukan surat-surat bukti yang masing-masing telah diberi tanda bukti sebagai berikut dibawah ini :

1. Photo Copy Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 200/Pdt.G/1999/PN Bks tertanggal 6 Februari 2000, diberitanda TI-V-1;
2. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 195/PDT/2000/PT.BDG tertanggal 31 Mei 2000, diberi tanda TI-V-2;
3. Photo Copy Putusan Mahkamah Agung Nomor: 264 K/Pdt/2001 tertanggal 19 September 2002, diberitanda TI-V-3;
4. Photo Copy Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 711/Pid/B/2000/PN.Bks tertanggal 7 Juni 2001, diberitanda TI-V-4;
5. Photo Copy Putusan No. 1854 K/Pid/2001 tertanggal 5 Maret 2002 dengan Terdakwa Hanafi Bin H. Ganur Garin, diberitanda TI-V-5;
6. Photo Copy Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 117/G/2016/PTUN.BDG tanggal 23 Maret 2017, diberitanda TI-V-6;
7. Photo Copy Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 145/B/2017/PT.TUN.JKT. tanggal 21 Agustus 2017, diberitanda TI-V-7;
8. Photo Copy Putusan Mahkamah Agung Nomor : 13 K/TUN/2018 tanggal 6 Maret 2018, diberitanda TI-V-8;
9. Photo Copy Putusan PK Mahkamah Agung Nomor : 1 PK/TUN/2019 tanggal 14 Maret 2019, diberi tanda TI-V-9;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 10.Photo copy Duplik Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi tanggal 22 Desember 2016 dalam perkara 117/G/ 2016/PTUN-BDG, diberi tanda TI-V-10;
- 11.Photo copy Tanda Bukti Lapor Nomor : TBL/3108/VI/2018/PMJ/Dit. Reskrimum tertanggal 07 Juni 2018 di Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Metro Jaya, diberi tanda TI-V-11;
- 12.Photo copy Surat Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan Nomor: B/21698/X/RES.1.9/2018/Datro tanggal 19 Oktober 2018 oleh Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Metro Jaya, diberitanda TI-V-12;
- 13.Photo copy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 327/Pdt.G/2016/PN Bks tanggal 18 Januari 2017, diberitanda TI- V-13 A;
- 14.Photo copy Surat Penjelasan Pengadilan Negeri Bekasi tertanggal 16 Desember 2019 Nomor: W.11.U5/7541/HT.04.10/12/2019, diberitanda TI-V-13 B;
- 15.Photo copy Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor: 630-1441-05-1999 tanggal 04-11-1999 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Bekasi, diberitanda TI-V-14;
- 16.Photo copy Sertifikat Hak Milik Nomor: 4878/Jatibening Baru, diberitanda TI-V-15 A;
- 17.Photo copy Tanda Terima Dokumen Jaminan tanggal 20 Oktober 2015,diberitanda TI-V-15 B;
- 18.Photo copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 14027/2015 tanggal penerbitan 17 – 12 – 2015, diberitanda TI-V-16;
- 19.Photo copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019, diberitanda TI-V-17 A;
- 20.Photo copy Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun Pajak 2019, diberitanda TI-V-17 B;
- 21.Photo copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Bangunan Tahun 2018, diberitanda TI-V-18 A;
- 22.Photo copy Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun Pajak 2018, diberitanda TI-V-18 B;
- 23.Photo copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017, diberitanda TI-V-19 A;
- 24.Photo copy Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun Pajak Tahun 2017, diberitanda TI-V-19 B;
- 25.Photo copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012, diberitanda TI-V-20 A;
- 26.Photo copy Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012, diberitanda TI-V-20 B;

Halaman 99 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Photo copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun Pajak 2011, diberitanda TI-V-21;
 28. Photo copy Sertifikat Hak Milik Nomor: 3077/Jatibening, diberitanda TI-V-22;
 29. Photo copy Sertifikat Hak Milik Nomor: 4165/Jatibening atas nama Achmad Arwani Muchtar, diberitanda TI-V-23;
 30. Photo copy Sertifikat Hak Milik Nomor: 4274/Jatibening atas nama Tjen Kim Poeng, diberitanda TI-V-24;
 31. Photo copy Sertifikat Hak Milik Nomor: 4276/Jatiwaringin atas nama Nyonya Nina Iriani, diberitanda TI-V-25;
 32. Photo copy Sertifikat Hak Milik Nomor: 2373/Tugu Utara atas nama Hadinoto, diberitanda TI-V-26;
 33. Photo copy Surat Pernyataan dari H. Mahfuz selaku Pemilik Tanah tertanggal 23 Desember 2019, diberitanda TI-V-27 A;
 34. Photo copy Kwitansi Perpanjangan Sewa tertanggal 03 September 2019, diberitanda TI-V-27 B;
 35. Photo copy Surat Edaran Nomor 13/SE/XII/2017 Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 15 Desember 2017 Tentang Pemanfaatan Aplikasi Layanan Pertanahan "Sentuh Tanahku". , diberitanda TI-V-28;
 36. Photo copy Screenshot Laman Resmi ATR/BPN Tentang Aplikasi Sentuh Tanahku, diberitanda TI-V-29 ;
 37. Photo copy Agreement Between User and Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Aplikasi Sentuh Tanahku, diberitanda TI-V-30 A ;
 38. Photo copy Terjemahan Resmi dan Tersumpah Agreement Between User and Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Aplikasi Sentuh Tanahku Ke Dalam Bahasa Indonesia, diberitanda TI-V-30 B;
 39. Photo copy Screenshot Aplikasi Sentuh Tanahku, diberitanda TI-V-31 A ;
 40. Photo copy Screenshot Halaman Muka Aplikasi Sentuh Tanahku, diberitanda TI-V-31 B ;
 41. Photo copy Plot Bidang Tanah dalam Aplikasi Sentuh Tanahku, diberitanda TI-V-31 C ;
 42. Photo copy Contoh Hasil Plotting Tanah Terperkara, diberitanda TI-V-31 D ;
- Menimbang, bahwa Foto copy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali **bukti** TI-V-10, TI-V-14, TI-V-15 A, TI-V-16, TI-V-20 A, TI-V-20 B, TI-V-21 s/d TI-V-26,, berupa foto copy dari foto copy tanpa diperlihatkan aslinya, Bukti , TI-V-1, TI-V-28, TI-V-31 A s/d TI-V-31B, berupa foto copy dari print out, TI-V-1 s/d TI-V-9 dan TI-V-13 foto copy sesuai dengan Salinan, TI-V-29 dan TI-V 30A foto copy dari web BPN;

Halaman 100 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Tergugat I s/d V juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang setelah disumpah terlebih dahulu, pada pokoknya telah menerangkan masing-masing sebagai berikut :

1. H. ILYAS;

- Bahwa Saksi pernah bekerja pada Kantor Desa Jatibening tahun 1978 hingga sekitar tahun 1998;
- Bahwa Saksi pernah menjabat menjadi staf, Kepala Urusan Pemerintahan, Sekretaris Desa dan PJS Kelurahan dari tahun 1995 – 1998;
- Bahwa Saksi mengetahui letak tanah yang saat ini diperkarakan yang terletak di kampung baru kemang;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah yang saat ini diperkarakan;
- Bahwa Saksi mengetahui pemilik lama dari tanah tersebut, yaitu dari alm. Ganor kemudian ke alm. Garin lalu ke alm. Hanafi;
- Bahwa Saksi belum pernah melihat surat girik tanah, tetapi pernah melihat buku letter C Kantor Desa Jatibening;
- Bahwa Saksi pernah menagih lpeda ke Lokasi tanah yang saat ini diperkarakan melalui ketua RW;
- Bahwa Saksi tidak pernah sekalipun menagih Pajak kepada Penggugat, dan setahu Saksi, rekan-rekan kerja Saksi juga tidak pernah;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Suherman sekitar tahun 1990an;
- Bahwa setahu Saksi tanah yang saat ini diperkarakan terletak pada RT.03/RW.04;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Ading Sadjidin;
- Bahwa Saksi tidak pernah menagih pajak ke atas nama Ading Sadjidin di RT 03/RW 04;
- Bahwa Jl. Kapin bukan terletak pada Kelurahan Jatibening Baru dan disekitar tanah sengketa tidak terdapat Jl. Kapin;
- Bahwa jarak dari tanah sengketa ke Jl. Kapin sekitar 1 km dan bukan masuk wilayah Kota Bekasi;
- Bahwa Saksi tinggal di Jatibening sejak tahun 1978;
- Bahwa Kelurahan Jatibening dimekarkan menjadi Kelurahan Jatibening dan Kelurahan Jatibening Baru sekitar tahun 2004.
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Penggugat di tanah sengketa;
- Bahwa Saksi pernah memberikan kesaksian pada Sidang Tata Usaha Negara di PTUN Bandung;
- Bahwa dalam buku C tidak pernah ada nama Ading Sadjidin di Jatibening dan Jatibening Baru memiliki tanah;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat XII dan Tergugat XIII;

Halaman 101 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui yang menguasai tanah perkara saat ini adalah pemilik dari bengkel Akasia motor, yaitu Indra (Tergugat III);
- Bahwa Saksi kenal dengan Drs. Adi Toto Subekti sebagai camat sekaligus PPAT;
- Bahwa saksi terakhir mengantarkan IPEDA terakhir pada sekitar tahun 90an dengan IPEDA atas nama Ganor;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Sekdes Desa Jatibening pada tahun 1995;
- Bahwa pemilik bengkel dan tanah terperkara adalah Indra (Tergugat III), dan Tergugat III mendapatkan bengkel tersebut dari Suherman yakni ayahnya;
- Bahwa Saksi pernah mengeluarkan Sporadik (penguasaan fisik tanah terperkara) atas nama Suherman, dan saksi sebelumnya belum pernah mengeluarkan sporadik atas nama orang lain;
- Bahwa syarat mengajukan sporadik adalah akta jual beli, KTP Pemohon, PBB;
- Bahwa Saksi ketika menjabat sebagai PJS lurah tidak pernah mengetahui telah terbit Sertipikat di tanah sengketa.

2. NIMAT;

- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah yang diperkarakan yang terletak di Jalan Marna Putra Atas RT 03/RW 04 dan terdapat bengkel bernama Akasia;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas dari lokasi perkara, yaitu:
 - Sebelah Kanan (Utara) : Jl. Swakarsa
 - Sebelah Kiri (Selatan) : Alfamart
 - Depan (Barat) : Jalan Marna Putra Atas
 - Belakang (Timur) : Tidak mengetahui milik siapa
- Bahwa saksi mengetahui tanah sebelah kiri dari tanah terperkara yang didirikan Alfamart merupakan bekas tanah milik keluarga Ganor;
- Bahwa saksi mengetahui silsilah dari keluarga Ganor. Anak Ganor berjumlah 8 (delapan) yakni masing-masing bernama: 1. Fanah, 2. Garin, 3. Abas, 4. Boon, 5. Macong, 6. Liti, 7. Kosah, dan 8. Sanoh;
- Bahwa dari Garin memiliki 3 (tiga) anak yakni bernama 1. Hanafi, 2. Sofiah, dan 3. Udin;
- Bahwa saksi mengetahui tanah perkara tersebut dari dulu dikuasai oleh keluarga Garin;
- Bahwa pada tahun 1990 an, Dayat bersama dengan saksi mendirikan bengkel di tanah terperkara yang disewa dari Garin;
- Bahwa setelah Garin meninggal sewanya dilanjutkan kepada Hanafi;

Halaman 102 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah Garin meninggal, tanah tersebut dikuasai oleh anaknya bernama Hanafi;
- Bahwa sepengetahuan saksi hanya ada transaksi jual-beli tanah tersebut antara Hanafi dan Suherman (pewaris Tergugat I-V) pada tahun 1998, dan tidak ada pihak lain;
- Bahwa tidak benar pada tahun 1996 terdapat sengketa atas tanah;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Hanafi pernah dilaporkan ke pihak kepolisian oleh Bennaria Sianturi;
- Bahwa saksi menyaksikan sendiri saat Hanafi dipaksa oleh penyidik kepolisian membuat Surat Pernyataan dengan mendiktekan kata-katanya untuk ditulis agar meninggalkan tanah;
- Bahwa sebelum adanya jual-beli antara Hanafi dan Suherman, Ading Sadjidin tidak pernah menguasai tanah perkara;
- Bahwa Ading Sadjidin tidak pernah memiliki tanah baik di lokasi tanah perkara maupun sekitarnya;
- Bahwa saksi sudah bekerja di bengkel yang berada di tanah perkara sejak tahun 1990an hingga tahun 1998. Dan setelah tanah tersebut dikuasai oleh Suherman sejak tahun 1998, saksi hanya bekerja tetap disana;
- Bahwa saksi mengetahui pada tahun 1998, Garin sudah meninggal;
- Bahwa saksi bertempat tinggal di RT 06 yang jaraknya kurang lebih 500 Meter dari tanah perkara;
- Bahwa dahulu pembatas berupa pagar pada tanah terperkara dibuat oleh Garin dan bukan oleh orang lain;
- Bahwa menurut saksi, jalan Kapin terletak di seberang jalan tol yang letaknya jauh dari lokasi tanah perkara, dan jalan Kapin tersebut sudah termasuk dalam wilayah DKI Jakarta;
- Tanah terperkara berada di Jatibening Baru, Kota Bekasi, Jawa Barat;
- Bahwa selama bekerja disana, ia tidak pernah mengetahui nama Bennaria Sianturi sebagai pemilik tanah terperkara;
- Bahwa sebelum tahun 1998 bangunan bengkel yang berada di atas tanah perkara berbentuk semi-permanen;
- Bahwa seseorang yang bernama Muklas tidak bekerja di bengkel yang terletak di atas tanah perkara, melainkan bekerja di bengkel yang berada di seberang tanah perkara;
- Bahwa sepengetahuan saksi umur Hanafi kurang lebih 50an tahun saat dilakukan jual-beli antara Hanafi dengan Suherman;
- Bahwa saksi mendengar sekilas perbincangan mengenai jual beli antara Suherman dengan Hanafi namun tidak mengetahui secara terperinci;

Halaman 103 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



- Bahwa saksi tidak pernah melihat AJB antara Bennaria dengan Ading Sadjidin;
- Bahwa sepengetahuan saksi, tanah yang sekarang berdiri Alfamart dahulunya merupakan tanah Garin yang dibeli orang lain;
- Bahwa sepengetahuan saksi Benna Ria Sianturi (Penggugat) tidak pernah menguasai tanah terperkara.

3. HINSAN MEI HUTAGALUNG;

- Bahwa Saksi adalah pemilik tanah yang terletak di sebelah Selatan tanah terperkara yang berdiri Bengkel Akasia;
- Bahwa tanah terperkara dan tanah milik saksi terletak di Jl. Marna Putra Atas, RT.03/RW.04, Kelurahan Jatibening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi;
- Bahwa Saksi membeli tanahnya dari Garin pada tahun 1993 melalui Akta Jual Beli di Kecamatan, surat-suratnya mengacu kepada Girik, dengan luas 1665 M2, dan yang dibeli oleh Saksi seluas 600an M2 yang satu girik dengan tanah bengkel Akasia Motor;
- Bahwa Saksi mengenal Ading Sadjidin, dan pekerjaan Ading Sadjidin pada saat itu adalah pencari pembeli tanah (Makelar Tanah);
- Bahwa tanah milik Saksi dan tanah terperkara tidak pernah dimiliki oleh Ading Sadjidin;
- Bahwa Saksi kenal dengan alm. Suherman, Iwan dan Indra (Tergugat I dan Tergugat III) selaku pemilik Bengkel Akasia Motor;
- Bahwa Saksi pernah bertemu langsung dengan Garin di rumahnya Garin;
- Bahwa pada saat proses Akta Jual Beli antara Saksi dan Garin, kapasitas Ading Sadjidin hanyalah sebagai Saksi;
- Bahwa tanah yang berada di sebelah selatan tanah terperkara adalah Alfamart milik saksi dan bukan Indomaret;
- Bahwa keberadaan Jalan Kapin, yang faktanya Jalan Kapin terletak dari Kalimalang hingga Jembatan Tol;
- Bahwa sepengetahuan saksi Garin tidak bisa membaca dan menulis, untuk urusan surat menyurat Garin sering berkonsultasi dengan Saksi;
- Bahwa yang menguasai tanah di sebelah utara tanah saksi adalah pemilik bengkel Akasia Motor;
- Bahwa Ading Sadjidin tidak pernah membeli tanah dari Garin;
- Bahwa Saksi mengetahui ada perubahan nomor RT di wilayah tanah terperkara yaitu dari RT 02 menjadi RT 03;
- Bahwa benar Sertifikat Bukti T.I-V. 22 adalah milik Saksi hingga saat ini dan asli sertifikat tersebut saat ini sedang dijaminkan di sebuah bank;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah terperkara belum beralih hingga Garin meninggal;
- Bahwa Saksi mengetahui jual beli antara Hanafi dengan Suherman;
- Bahwa Benna Ria Sianturi tidak pernah menguasai tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dokumen maupun proses Jual Beli antara Ading Sadjidin dengan Benna Ria Sianturi, adapun Sertifikat Hak Milik Benna Ria Sianturi Saksi tidak mengetahuinya juga.

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut di atas, akan ditanggapi oleh Penggugat, Para Tergugat masing-masing di dalam Kesimpulannya;

Menimbang, bahwa Tergugat VI, XII dan XIII untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, di persidangan telah mengajukan surat-surat bukti yang masing-masing telah diberi tanda bukti sebagai berikut di bawah ini :

1. Photo copy Putusan Nomor : 200/Pdt.G/1999/PN Bks, diberitanda T-1;
2. Photo copy Putusan Nomor : 195/PDT/2000/PN.BDG, diberitanda T-2;
3. Photo copy Putusan Nomor: 264 K/Pdt/2002, diberitanda T-3;
4. Photo copy Putusan : 711/PID/B/2000/PN Bks, diberitanda T-4;
5. Photo copy Putusan Nomor: 1854 K/Pid/2001, diberitanda T-5;
6. Photo copy Putusan Nomor : 327/Pdt.G/2016/PN.Bks, diberitanda T-6;
7. Photo copy Surat Pembatalan Kuasa tertanggal 5 Juni 1993, diberitanda T-7;
8. Photo copy Surat Keterangan Kepala Desa/Lurah Jatibening Nomor: 36/Ds.20/II/1994 tanggal 01 Februari 1994, diberitanda T-8;

Menimbang, bahwa Foto copy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-1 S/d T-4, photo copy sesuai dengan salinan;

Menimbang bahwa Tergugat VI, XII dan XIII tidak menghadirkan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan Setempat ke lokasi objek sengketa pada tanggal Kamis 30 Januari 2020,

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan Kesimpulan pada tanggal 5 Mei 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah

Halaman 105 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana tersebut diatas ;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa dalam jawaban pertamanya, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V :

1. Eksepsi Kompetensi Absolut ;
2. Eksepsi Penggugat tidak beritikad baik dalam menempur Proses Mediasi ;
3. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur, tidak jelas (obscuur libel) ;
4. Eksepsi tentang Perubahan gugatan ;
5. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Kurang pihak ;
6. Eksepsi mengenai gugatan Penggugat Nebis In Idem ;
7. Eksepsi mengenai gugatan Penggugat daluarsa ;

Eksepsi Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII ;

1. Eksepsi Kompetensi Absolut ;
2. Eksepsi Gugatan Penggugat lewat waktu ;
3. Eksepsi Gugatan Penggugat Nebis In Idem ;
4. Eksepsi Gugatan Penggugat tidak jelas dan Kabur ;
5. Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang pihak ;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dari Tergugat I, II, III, IV, V, VI, XII dan XIII tersebut, Penggugat telah memberikan tanggapan sebagaimana diuraikan dalam Repliknya ;

Menimbang, bahwa berkenaan dengan Eksepsi dari Tergugat I, II, III, IV, V, VI, XII, XIII dan Tanggapan dari Penggugat Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

- Mengenai Eksepsi Kompetensi Absolut (Vide Eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V point 1, Eksepsi Tergugat VI, XII dan XIII point 1), hal tersebut telah diputuskan dalam Putusan Sela, sehingga Eksepsi tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi ;
- Mengenai Eksepsi dari Tergugat I, II, III, IV, V yang menyatakan bahwa Penggugat tidak beritikad baik dalam menempuh mediasi, hal tersebut bukanlah suatu bentuk eksepsi, sehingga Eksepsi tersebut tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak ;
- Mengenai Eksepsi dari Tergugat I, II, III, IV, V poin 3 dan Eksepsi dari Tergugat VI, XII dan XIII point 4 tentang gugatan Penggugat kabur

Halaman 106 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



dan tidak jelas, eksepsi ini telah memasuki pokok perkara karena untuk dapat diketahuinya Gugatan Penggugat kabur haruslah adanya pembuktian, dengan demikian eksepsi ini tidak berdasar dan beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak ;

- Mengenai Eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V point 4 tentang Perubahan gugatan, alasan eksepsi tersebut tidak beralasan dan berdasar hukum, karena perbaikan surat gugatan Penggugat diajukan sebelum acara jawaban sehingga Para Tergugat masih mempunyai kesempatan untuk mengampai tanggapannya, dengan demikian Eksepsi Tergugat I, II, III, IV dan V tersebut haruslah dinyatakan untuk ditolak ;

- Mengenai Eksepsi Tergugat I, II, III, IV dan V point 5 dan Eksepsi Tergugat VI, XII dan XIII point 5 yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, Eksepsi tersebut tidak beralasan dan berdasar hukum, karena menurut Hukum Penggugat berhak menarik siapa saja sebagai pihak yang dirasa merugikan dirinya, dengan demikian eksepsi tersebut tidak beralasan dan berdasar hukum karenanya harus dinyatakan ditolak ;

- Mengenai Eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V point 6 dan Eksepsi Tergugat VI, XII dan XIII point 3 yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat Nebis In Idem, bahwa sebagaimana disebutkan oleh M. YAHYA HARAHAP, SH dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*" yang menyatakan bahwa untuk dapatnya suatu perkara dinyatakan *Ne bis in idem*, haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Apa yang digugat sudah diperkarakan sebelumnya ;
2. Terhadap perkara terdahulu, telah ada Putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap ;
3. Putusan bersifat positif, bisa berbentuk menolak gugatan seluruhnya, atau mengabulkan gugatan seluruhnya atau sebagian

Bahwa meskipun sebelumnya telah ada perkara dan Putusannya telah mempunyai kekuatan hukum tetap, akan tetapi Putusannya tidak bersifat positif (gugatan Penggugat tidak dapat diterima), maka gugatan Penggugat ini tidaklah dapat dinyatakan nebis in idem, karenanya Eksepsi tersebut haruslah dinyatakan untuk ditolak ;

- Mengenai Eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V point 7 dan Eksepsi Tergugat VI, XII dan XIII point 2 yang menyatakan gugatan Penggugat telah lampau waktu, eksepsi ini telah memasuki pokok perkara karena

Halaman 107 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



untuk dapat diketahuinya Gugatan Penggugat ini lewat waktu atau tidak haruslah adanya pembuktian, dengan demikian eksepsi ini tidak berdasar dan beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan sebagaimana diuraikan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat dalil-dalil eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V, VI, XII dan XIII tidak beralasan oleh karena itu harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII telah menyangkalnya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti berupa surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-20 dan 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama : IR. H. IRHAM MALIK (saksi Fakta) dan DRS. M. MACHFUDH ZAEQONI, MM (SAKSI AHLI) dan untuk membuktikan dalil jawabannya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah mengajukan bukti surat bertanda T-I s/d T-V-1 sampai dengan T-I s/d T-V 31 D dan 3 (tiga) orang saksi bernama 1. H Ilyas, 2. Nimat 3 Hinsa Mei Hutagalung dan Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII telah mengajukan bukti surat bertanda T-VI- XII-XIII-1 sampai dengan T-VI-XII-XIII 8 dan tidak menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah yang terletak di jalan Kemang II No. 63 Rt 04 Rw 03 Kampung Baru, Kelurahan Jati Bening Baru, Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi Jawa Barat dimana tanah tersebut telah di beli oleh Penggugat dari Turut Tergugat berdasarkan akta jual beli tanggal 22 Januari 1994 No. 253/JB/HTS/HJ/1994 yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT camat Pondok Gede yang selanjutnya oleh Tergugat XIV telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 2639/Jati Bening luas 955M², Gambar Situasi No. 22322/1994 atas nama Ny. Benna Ria Sianturi ; dimana tanah yang merupakan milik Penggugat tersebut pada saat ini dikuasai oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tanpa didasari oleh alas hak yang sah, dengan demikian perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang telah menguasai tanah milik Penggugat tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum ;



Menimbang, bahwa atas surat gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak menyangkal bahwa ia telah menguasai sebidang tanah yang diakui merupakan milik Penggugat tersebut dan penguasaan tanah tersebut telah didasari oleh alas hak kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No. 4878/Jati Bening Baru Luas 988M² pemekaran wilayah terletak di Jalan Kemang II No. 61 Kelurahan Jati Bening Baru, Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi Surat Ukur No. 210/Jati Bening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi/ Tergugat XIV pada tanggal 10 Maret 2000 atas nama Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang dibeli oleh orang tua Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dari Hanapih berdasarkan akta jual beli No. 168 Pondok Gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat XII, sehingga sangatlah jelas perbedaan luas tanah, alas kepemilikan, data fisik dan data yuridis antara yang didalilkan oleh Penggugat dengan yang dimiliki oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V ; dengan demikian perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang telah menguasai tanah miliknya tersebut tidaklah dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa untuk dapatnya seseorang dinyatakan suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur sebagaimana ditentukan ex Pasal 1365 KUH Perdata, yaitu :

1. Adanya suatu perbuatan melanggar hukum/bertentangan dengan hukum
2. Adanya kesalahan dari orang yang melakukan perbuatan ;
3. Adanya kerugian pihak lain yang ditimbulkan ;
4. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian ;

Menimbang, bahwa dari surat gugatan dan Replik Penggugat dan jawaban serta Duplik dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII dihubungkan dengan surat-surat bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII serta hasil pemeriksaan setempat meskipun adanya perbedaan dalam penyebutan bukti pemeilikan atas nama Penggugat dan Tergugat I, II, III, IV dan V serta letak jalan serta nomor objek sengketa, akan tetapi kedua belah pihak telah tidak menyangkal dan membenarkan bahwa objek sengketa dalam



perkara ini yang terletak di Jalan **di Jalan Kemang II No. 61 Kelurahan Jati Bening Baru, Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi** yang saat ini dikuasai oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dan kedua belah pihak telah memberikan alasan mengenai pengakuan kepemilikan atas tanah tersebut sebagaimana diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa dari fakta yang telah diakui kebenarannya oleh Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tersebut hubungannya dengan hasil pemeriksaan setempat, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa benar telah adanya tumpang tindih kepemilikan atas tanah yang diakui sebagai milik Penggugat dan sebagian milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V ;

Menimbang, bahwa atas dasar hal tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan siapa yang paling berhak atas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut sesuai dengan bukti kepemilikan yang mereka ajukan ;

Menimbang, bahwa mengenai bukti kepemilikan atas tanah telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 dimana dalam pasal 32 ditentukan bahwa Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan

Menimbang, bahwa Penggugat dalam membuktikan bukti kepemilikannya telah mengajukan bukti surat bertanda P-2. berupa : Sertipikat Hak Milik No. 2639/Jati Bening luas 955M², Gambar Situasi No. 22322/1994 atas nama Ny. Benna Ria Sianturi yang diterbitkan oleh Tergugat XIV dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dalam membuktikan bukti kepemilikannya telah mengajukan surat bukti bertanda T-I-V-15A yaitu berupa Sertipikat Hak Milik No. 4878/Jati Bening Baru Luas 988M² pemekaran wilayah terletak di Jalan Kemang II No. 61 Kelurahan Jati Bening Baru, Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi Surat Ukur No. 210/Jati Bening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi/ Tergugat XIV, dimana baik surat bukti P-2. Maupun T-I-V-15A dapat dijadikan bukti kepemilikan sebagaimana dikehendaki oleh Ketentuan Pasal 32 Peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 tertsebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena di atas tanah objek sengketa tersebut telah terbit dua buah bukti kepemilikan yang sah menurut hukum maka Mahkamah Agung telah memberi petunjuk apabila terdapat dua sertifikat asli dalam satu objek tanah yang sama **maka sertifikat yang terbit lebih dulu lah yang kuat atau sah secara hukum.** Hal ini sebagaimana termuat di dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:

Halaman 110 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



I. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 5/Yur/2018, yang kaidah hukumnya menyatakan:

“Jika terdapat sertifikat ganda atas tanah yang sama, dimana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu”

II. Putusan Mahkamah Agung No. 976 K/Pdt/2015 tanggal 27 November 2015, kaidah hukumnya menyatakan:

“... bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat outentik maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum.”

III. Putusan Mahkamah Agung No. 290 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016, kaidah hukumnya menyatakan:

“Bahwa jika timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu.... “

Menimbang, bahwa setelah mencermati surat bukti berupa bukti kepemilikan yang diajukan oleh Penggugat bertanda P-2 telah diterbitkan oleh Tergugat XIV pada tanggal 03 Februari 1995 dan surat bukti berupa kepemilikan yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V bertanda T-I-V-15A telah diterbitkan oleh Tergugat XIV pada tanggal 27 Oktober 1999 dengan demikian maka surat bukti kepemilikan atas tanah yang diajukan oleh Penggugat bertanda P-2 telah terlebih dahulu diterbitkan sehingga dengan mengingat Yurisprudensi sebagaimana diuraikan di atas sertipikat Penggugat dapatlah dinyatakan sah dan berkekuatan hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena di atas tanah tidak diperbolehkan terdapat dua kepemilikan dengan telah dinyatakan sahnya bukti kepemilikan Penggugat tersebut maka bukti kepemilikan berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, oleh karena bukti kepemilikan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V haruslah dinyatakan batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa bukti kepemilikan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atas objek sengketa telah dinyatakan batal demi hukum maka perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang telah menguasai tanah milik Penggugat tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, oleh karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah dapat dibuktikan telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka petitum

Halaman 111 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan penggugat point 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 dan 11 telah beralasan hukum untuk dikabulkan ; sedangkan petitum gugatan penggugat point 3, 10 dan 12 haruslah dinyatakan untuk ditolak karena tidak berlasan dan berdasar hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, maka menurut hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII haruslah dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ;

Mengingat, Undang-undang No. 4 tahun 2004, Undang-undang No. 2 tahun 1986 jo. Undang-undang No. 8 tahun 2004, dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan ;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII tersebut ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Para Tergugat Telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan sah dan mengikat akta Jual Beli tanggal 22 Januari 1994 No. 253/JB/HTS/HJ/1994 antara Penggugat dengan Turut Tergugat dibuat di hadapan PPAT Camat Drs. H. Toto Soebekty Camat Pondok Gede/ Tergugat XV ;
4. Menyatakan, bahwa tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 2639/Jati Bening Luas 955M², Gambar Situasi No. 22322/1994 atas nama Ny. Benna Ria Sianturi, setempat dikenal Jalan Kemang II No. 63 Rt 04 Rw 03 Kampung Baru Kelurahan Jati Bening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, kini Kota Bekasi pada tanggal 3 Februari 1995 dengan batas batas sebagai berikut :
Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Desa
Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah milik adat Ading Sajidin
Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan Kapin

Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah milik adat Gde Oka

Dimana kini batas tanah terbaru adalah :

Halaman 112 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : Bebatasan dengan Jalan Desa
Sebelah Selatan : Bebatasan dengan tanah milik Indomaret
Sebelah Barat : Bebatasan dengan Jalan Kapin atau Jalan
Kemang III

Sebelah Timur : Bebatasan dengan tanah milik Gede Oka;

Adalah sah secara hukum milik Penggugat ;

5. Menghukum Tergugat I sampai Tergugat V atau pihak lain yang diberikan hak untuk menempati tanah milik Penggugat yakni yang terletak Jalan Kemang II No. 63 Rt 04 Rw 03 Kampung Baru Kelurahan Jati Bening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi Jawa Barat sebagaimana ternyata dalam akta jual beli tanggal 22 Januari 1994 No. 253/JB/HTS/HJ/1994 antara Penggugat dengan Turut Tergugat dibuat di hadapan PPAT Camat Drs. H. Toto Soebekty Camat Pondok Gede/ Tergugat XV telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 2639/Jati Bening Luas 955M², Gambar Situasi No. 22322/1994 atas nama Ny. Benna Ria Sianturi, setempat dikenal Jalan Kemang II No. 63 Rt 04 Rw 03 Kampung Baru Kelurahan Jati Bening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, kini Kota Bekasi pada tanggal 3 Februari 1995 dengan batas batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Bebatasan dengan Jalan Desa

Sebelah Selatan : Bebatasan dengan tanah milik adat Ading Sajidin

Sebelah Barat : Bebatasan dengan Jalan Kapin

Sebelah Timur : Bebatasan dengan tanah milik adat Gde Oka

Dimana kini batas tanah terbaru adalah :

Sebelah Utara : Bebatasan dengan Jalan Desa

Sebelah Selatan : Bebatasan dengan tanah milik Indomaret

Sebelah Barat : Bebatasan dengan Jalan Kapin atau Jalan

Kemang III

Sebelah Timur : Bebatasan dengan tanah Hak

Untuk menyerahkan tanah dimaksud kepada Penggugat selaku pemilik tanah dimaksud ;

6. Menyatakan batal demi hukum akta jual beli No. 168/Pondok Gede/04/JB/1998 tertanggal 26 Januari 1998 antara Suherman kini Tergugat I sampai dengan Tergugat V dengan Hanapih yang kini diwakili oleh Tergugat VI sampai dengan Tergugat XI dibuat dihadapan Tergugat XV ;

Halaman 113 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan pencatatan Sertipikat Hak Milik No. 4878/Jati Bening Baru Luas 988M² pemekaran wilayah terletak di jalan Kemang II No. 61, Kelurahan Jati Bening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi surat ukur No. 210/Jati Bening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi/ Tergugat XIV pada tanggal 10 Maret 2000 atas nama Tergugat I sampai dengan Tergugat V yakni :

- Ny. Sartini
- Raya Irwansyah
- Indra Budi Santoso
- Lisa Suryani
- Harry Yudha

Adalah batal demi hukum dan tidak dapat dipergunakan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah ;

8. Memerintahkan Tergugat XIV untuk mencoret pencatatan Sertipikat Hak Milik No. 4878/Jati Bening Baru Luas 988M² pemekaran wilayah terletak di jalan Kemang II No. 61, Kelurahan Jati Bening Baru, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi surat ukur No. 210/Jati Bening/1999 tanggal 27 Oktober 1999 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi/ Tergugat XIV pada tanggal 10 Maret 2000 atas nama Tergugat I sampai dengan Tergugat V yakni :

- Ny. Sartini
- Raya Irwansyah
- Indra Budi Santoso
- Lisa Suryani
- Harry Yudha

9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan perkara ini ;

10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat XII dan Tergugat XIII haruslah dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.6.451.000,- (enam juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah);

11. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan **Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi**, pada hari Rabu, tanggal 17 Juni 2020, oleh **kami, Syofia Marlianti Tambunan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , Tardi, S.H. dan H.Muhammad Anshar Majid, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim**

Halaman 114 dari 116 hal Putusan No.193/Pdt.G/2019/PN Bks

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua **Pengadilan Negeri Bekasi** Nomor **193/Pdt.G/2019/PN Bks** tanggal **19 November 2019**, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 30 Juni 2020, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim **Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota** tersebut, **Supriyati, S.H.**, Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I s/d V, tanpa dihadiri Kuasa Tergugat VI, XII dan XIII, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI dan Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Tardi, S.H.

Syofia Marlianti Tambunan, S.H., M.H.

H.Muhammad Anshar Majid, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

SUPRIYATI, S.H.

Perincian biaya :

1.	Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
2.	Biaya Proses	: Rp. 75.000,-
3.	Panggilan	: Rp.4.910.000,-
4.	PNBP panggilan	: Rp. 160.000,-
5.	PS	: Rp.1.250.000,-
6.	PNBP PS	: Rp. 10.000,-
7.	Redaksi	: Rp. 10.000,-
8.	Materai	: Rp. 6.000,-
Jumlah		: Rp.6.451.000,- (enam juta empat ratus lima puluh- satu ribu rupiah)