



PUTUSAN

Nomor 3357 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

Para Ahli Waris **HASAN SURIPTO**:

1. **Ny. LILIES dahulu KIOEK HIONG LIE**, bertempat tinggal di Jalan Jampea Nomor 125, RT 007/RW 006, Kelurahan Koja Selatan, Kecamatan Koja, Jakarta Utara;
2. **Ny. MEGAWATI dahulu IE TJEN**, bertempat tinggal di Jalan Jembatan Gambang II Blok B.22, RT 017/RW 001, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
3. **MULYADI LIM dahulu MOEK SEM**, bertempat tinggal di Jalan Jampea Nomor 125, RT 007/RW 006, Kelurahan Koja Selatan, Kecamatan Koja, Jakarta Utara;
4. **LILIS SURJANI dahulu IE FEN**, bertempat tinggal di Jalan Jampea Nomor 125, RT 007/RW 006, Kelurahan Koja Selatan, Kecamatan Koja, Jakarta Utara;
5. **IE TJIAN**, bertempat tinggal di Jalan Jampea Nomor 125, RT 007/RW 006, Kelurahan Koja Selatan, Kecamatan Koja, Jakarta Utara;
6. **ILIN**, bertempat tinggal di Jalan Jampea Nomor 125, RT 007/RW 006, Kelurahan Koja Selatan, Kecamatan Koja, Jakarta Utara;
7. **KAMDJAJA SURIPTO**, bertempat tinggal di Jalan Jampea Nomor 125, RT 007/RW 006, Kelurahan Koja Selatan, Kecamatan Koja, Jakarta Utara;
8. **WIJAYA**, bertempat tinggal di Jalan Jampea Nomor 125, RT 007/RW 006, Kelurahan Koja Selatan, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Ali Darmadi, bertempat tinggal di Jalan Jampea Nomor 125, RT 007, RW 006, Kelurahan Koja Selatan, Kecamatan Koja, Jakarta Utara dan kemudian Ali Darmadi memberi Kuasa Substitusi kepada Durakim, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Perum Pesona Anggrek Harapan, Blok A.15 Nomor 10, Harapan Jaya,

Halaman 1 dari 31 hal. Put. Nomor 3357 K/Pdt/2016



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

Bekasi Utara, Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 11 April 2016;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

L a w a n

1. **H. SAMSUDIN ALI**, yang dahulu bertempat tinggal di Kp.Rorotan RT 002 RW 03, Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing atau Jalan Rorotan II RT 09/RW 04, Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, sekarang tidak diketahui alamatnya baik dalam Negeri maupun diluar Negeri;
2. **WINDY GANIE**, bertempat tinggal di Jalan Griya Asri, Blok H-1 Nomor 4, RT 008/RW 020, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Alfin Suherman, S.H.,M.H.,CN., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Gedung Rahardjo, 5th Floor, R.510, Jalan Roa Malaka Utara 5-6, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Mei 2016;
3. **M.ROJALI bin PILAS (ahli waris Pilas bin Enteng)**, bertempat tinggal di Jalan Raya Tajur Nomor 168 (d/a Pangestu Motor), Bogor kemudian alamatnya dirubah menjadi di Kp.Tanah Baru RT 001/008, Kelurahan Pantai Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III/Pembanding II, Pembanding I, Turut Terbanding;

D a n

1. **PEMERINTAH RI cq MENTERI NEGARA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN WILAYAH KABUPATEN BEKASI cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN BEKASI**, berkedudukan di Komplek Lippo Cikarang, Jalan Daha Blok B4, Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Daryoto, S.H., dan kawan-kawan, Pegawai Kantor Pertanahan Wilayah Kabupaten Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juni 2014;
2. **PEMERINTAH RI cq MENTERI KEUANGAN RI cq DIREKTORAT JENDERAL PAJAK cq KANTOR PELAYANAN DJP JAWA BARAT II KANTOR PELAYANAN**

Halaman 2 dari 31 hal. Put. Nomor 3357 K/Pdt/2016



PAJAK PRATAMA CIBITUNG, berkedudukan di Kawasan Industri Gobel, Jalan Teuku Umar Km 44, Telaga Asih Cikarang Barat, Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Rekno Nawansari, S.H.,LL.M., dan kawan-kawan, Pegawai Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cibitung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juni 2014;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I, II/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Terbanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II, III/Pembanding II, Pembanding I, Turut Terbanding dan Turut Tergugat I, II/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Bekasi pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa almarhum Hasan Suropto adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 5840 m² (lima ribu delapan ratus empat puluh meter persegi), terletak di Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara Jalan Desa;
 - Sebelah Timur Tanah Musik;
 - Sebelah Selatan Tanah Sanin;
 - Sebelah Barat Tanah Djukih;
2. Bahwa kepemilikan tanah almarhum Hasan Suropto pada tanggal 11 April 1973 telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 245, dari Direktorat Agraria Kabupaten Bekasi. Dengan demikian maka kepemilikan tanah almarhum Hasan Suropto telah memenuhi yang diatur dalam Pasal 19 UUPA;
3. Bahwa sertifikat Hak Milik Nomor 245 dari Direktorat Agraria Kabupaten Bekasi, atas nama Hasan Suropto didasarkan pada Girik C 639/Persil 20;
4. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 245, atas nama Hasan Suropto hilang, sehingga Para Penggugat selaku ahli waris Hasan Suropto melaporkan ke Polres Jakarta Utara sebagaimana dalam Surat Keterangan Hilang Nomor SKET/23/III/2011/Resju, tertanggal 28 Maret 2011;
5. Bahwa maksud Para Penggugat mengajukan laporan ke Polres Jakarta Utara untuk meminta surat keterangan hilang untuk mengurus penerbitan Sertifikat Pengganti;



6. Bahwa selama ini tanah milik almarhum Hasan Suropto telah dikuasai, dijaga dan dirawat oleh Para Penggugat selaku para ahli waris Hasan Suropto, dan belakangan diaku-aku sebagai milik Tergugat I;
7. Bahwa pengakuan Tergugat I sebagai pemilik tanah *a quo*, karena telah membeli dari Hasan Suropto sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 126/DT/1980, tertanggal 26 April 1980, yang kemudian berubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2297, tertanggal 13 Oktober 2011 atas nama Tergugat I;
8. Bahwa kemudian tanah milik Para Penggugat pada tahun 2011 oleh Tergugat I dijual kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 696/DT/2011, tertanggal 14 Nopember 1911;
9. Bahwa disamping tanah milik Para Penggugat diaku-aku milik Tergugat I, yang kemudian dijual kepada Tergugat II, juga diaku pula milik Tergugat III di dasarkan pada Girik Nomor C.156/Persil 20 S II, seluas 6.680 m², dan pengakuan tersebut diketahui pada saat Tergugat III mengajukan gugatan yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Bekasi Nomor 381/Pdt.G/2012/PN.BKS, tertanggal 25 Oktober 2012 yang kemudian oleh Tergugat III gugatan tersebut, dicabut kembali berdasarkan penetapan Nomor 381/Pdt.G/2012/PN.BKS, tertanggal 20 Maret 2013;
10. Bahwa Para Penggugat sangat heran dan kaget, karena selama hidupnya Hasan Suropto tidak pernah dijual atas kepemilikan tanah *a quo* kepada siapapun termasuk kepada Para Tergugat;
11. Bahwa berkenaan dengan Akta Jual Beli Nomor 126/DT/1980, tertanggal 26 April 1980, yang dibuat dihadapan Camat Tarumajaya, Para Penggugat telah melaporkan Kepada Polres Bekasi dengan Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan tertanggal 26 Maret 2012;
12. Bahwa sesuai hasil pemeriksaan pihak-pihak yang terkait oleh Polres Bekasi, telah ternyata Akta Jual Beli Nomor 126/DT/1980, tertanggal 26 April 1980, adalah palsu karena tidak terdaftar di kantor Camat Tarumajaya, dan karenanya Tergugat I sudah menjadi tersangka, namun belum dapat diperiksa karena Tergugat I tidak jelas keberadaannya sehingga status menjadi Daftar Pencarian Orang ("DPO");
13. Bahwa kemudian, Para Penggugat mohon penjelasan Sertifikat Hak Milik Nomor 245 kepada Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara dengan memperoleh jawaban sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Hak milik Nomor 245/segara Makmur diterbitkan oleh Sub. Direktorat Agraria Kabupaten Bekasi tanggal 11-4-1973 luas 5.840 m², tercatat atas nama Hasan Suripto;
14. Bahwa berdasarkan Berita Acara Penyerahan Buku Tanah dan Gambar Situasi Nomor 1857/BA.31.72.300.7/2011 dari Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, tertanggal 16 November 2011 yang pada pokoknya menerangkan bahwa Buku Tanah Hak Milik Nomor 245/Segara Makmur dan Gambar Situasi menjadi tanggung jawab Stas Sub.Seksi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat;
15. Bahwa guna memenuhi persyaratan penggantian Sertifikat Hak Milik atas nama Hasan Suripto yang hilang, Para Penggugat mohon pengukuran ulang kepada Turut Tergugat I dengan menyerahkan dokumen yang berkaitan dengan tanah *a quo* sudah diterima pada tanggal 13 Maret 2012;
16. Bahwa didalam rangka pengamanan dalam proses pengukuran tanah *a quo*, Para Penggugat melalui Muhammad Hairil B.SE, mengajukan permohonan kepada Kapolres Metro Kabupaten Bekasi dengan surat Nomor 010/KHS/III/12, tertanggal 13 Maret 2012;
17. Bahwa pihak Turut Tergugat I, meminta dilampirkan bukti pembaruan Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2012, Para Penggugat terakhir membayar pajak tahun 2009, kemudian sejak tahun 2010, tahun 2011 dan tahun 2012, Para Penggugat sudah tidak lagi dapat tagihan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dari Turut Tergugat II, oleh karena itu Para Penggugat mendatangi Turut Tergugat II untuk menanyakan, serta bermaksud melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, namun Turut Tergugat II memberikan jawaban, semenjak tahun 2011 Nop.32.18.100.005.003-0487.0 dahulu terdaftar atas nama Hasan Suripto dengan luas 5840 m²(lima ribu delapan ratus empat puluh meter persegi), telah menjadi nama Tergugat I dan anehnya luas tanah bertambah menjadi 7.020 m² (tujuh ribu dua puluh meter persegi);
18. Bahwa Para Penggugat sangat keberatan dan protes keras dengan dihapuskannya Hasan Suripto sebagai wajib pajak atas tanah *a quo* oleh Turut Tergugat II, karena akan mempengaruhi proses penggantian Sertifikat Hak Milik Nomor 245/Segara Makmur atas nama Hasan Suripto, sehingga Para Penggugat mengajukan keberatan dengan surat Nomor 004/KHS/II/12 tanggal 23 Februari 2012;

Halaman 5 dari 31 hal. Put. Nomor 3357 K/Pdt/2016



19. Bahwa kemudian Turut Tergugat II dengan surat Nomor S-68/WPJ.22/KP.1306/2012, tanggal 23 April 2012, Para Penggugat memperoleh jawaban yang pada pokoknya akan dilakukan klarifikasi atas pemegang Hak SHM Nomor 245/Desa Segara Makmur, dan akan segera diselesaikan setelah mendapat keterangan/balasan tertulis dari Badan Pertanahan Nasional Bekasi/Turut Tergugat I;
20. Bahwa hingga sampai gugatan ini diajukan tidak ada tindak lanjutnya untuk supaya Para Penggugat mendapatkan penggantian hak SHM Nomor 245/Desa Segara Makmur seluas 5840 m² (lima ribu delapan ratus empat puluh meter persegi), atas nama Hasan Suropto dari Turut Tergugat I dan merubah kembali PBB Nop.32.18.100.005.003-0487.0. dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Hasan Suropto dengan luas tanah 5840 m² (lima ribu delapan ratus empat puluh meter persegi);
21. Bahwa dengan Tergugat mengaku sebagai pemilik atas tanah *a quo* dan menggunakan Nop.32.18.100.005.003-0487.0. adalah perbuatan melawan hukum yang sebenarnya yang berhak adalah Hasan Suropto, sehingga Para Penggugat sangat dirugikan (Pasal 1365 KUHPerdara);
22. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Para Tergugat tidak bisa menikmati tanah *quo* dari tahun 2000 sampai tahun 2013, sehingga menderita kerugian materiil pertahun sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sehingga berjumlah Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah) dengan perician sebagai berikut:
- Tahun 2000 s/d Tahun 2001 : Rp100.000.000,00;
 - Tahun 2001 s/d Tahun 2002 : Rp100.000.000,00;
 - Tahun 2002 s/d Tahun 2003 : Rp100.000.000,00;
 - Tahun 2003 s/d Tahun 2004 : Rp100.000.000,00;
 - Tahun 2004 s/d Tahun 2005 : Rp100.000.000,00;
 - Tahun 2005 s/d Tahun 2006 : Rp100.000.000,00;
 - Tahun 2006 s/d Tahun 2007 : Rp100.000.000,00;
 - Tahun 2007 s/d Tahun 2008 : Rp100.000.000,00;
 - Tahun 2008 s/d Tahun 2009 : Rp100.000.000,00;
 - Tahun 2010 s/d Tahun 2011 : Rp100.000.000,00;
 - Tahun 2011 s/d Tahun 2012 : Rp100.000.000,00;
 - Tahun 2012 s/d Tahun 2013 : Rp100.000.000,00;
23. Bahwa Para Penggugat mengalami stress, waktu tersita, mengalami kerugian immaterial yang tidak bisa dinilai dengan uang, namun demi kepastian hukum kerugiannya berjumlah Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa gugatan ini didukung oleh bukti-bukti otentik sehingga memenuhi unsur Pasal 180 HIR, putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu sekalipun ada banding, kasasi dan perlawanan mohon putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menghukum Para Tergugat untuk mengganti atas:
 - Kerugian Materiil Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah);
 - Kerugian Immateriil Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah);
4. Menyatakan sebidang tanah seluas 5840 m² (lima ribu delapan ratus empat puluh meter persegi), terletak di Desa Segara Makmur, Kecamatan Cilincing Kabupaten Bekasi, Jawa Barat dengan batas-batas, sebelah Utara Jalan Desa, sebelah Timur Tanah Musik, sebelah Selatan Tanah Sanin, dan sebelah Barat Tanah Djukih, adalah sah milik Hasan Suripto;
5. Menyatakan batal dan tidak sah atas:
 - 5.1) Akta Jual-Beli Nomor 126/DT/1980, tertanggal 26 April 1980 yang dibuat di hadapan Camat Cilincing, Jakarta Utara antara Hasan Suripto dengan Tergugat I;
 - 5.2) Akta Jual Beli Nomor 696/DT/2011, tertanggal 14 Nopember 1911 antara Tergugat I dengan Tergugat II;
6. Menyatakan tidak sah Girik Nomor C.156/Persil 20 S II. atas nama Pilas bin Enteng;
7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 2297, tertanggal 13 Oktober 2011 atas nama Tergugat I tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
8. Memerintahkan kepada Para Turut Tergugat, untuk tunduk pada putusan ini;
9. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk menerbitkan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 245/Segara Makmur, tertanggal 11 April 1973 seluas 5840 m² (lima ribu delapan ratus empat puluh meter persegi), atas nama Hasan Suripto;
10. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II, untuk merubah kembali Nama dari wajib pajak Tergugat menjadi nama Hasan Suripto, dalam Nomor Obyek Pajak (NOP) Nop.32.18.100.005.003-0487.0. dengan luas tanah 5840 m² (lima ribu delapan ratus empat puluh meter persegi);

Halaman 7 dari 31 hal. Put. Nomor 3357 K/Pdt/2016



11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu, sekalipun ada banding, kasasi dan perlawanan (*uit voerbaar bij voorraad*);

12. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat.

Atau

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat II mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Tergugat I:

1. *Error In Persona*

Bahwa Para Penggugat tidak menerapkan prinsip ketidakhati-hatian dalam menyusun/mengajukan gugatan, karena terdapat kekeliruan terhadap pihak yang ditarik sebagai Tergugat, sebagaimana gugatan *a quo vide* halaman 2, nama Tergugat I semula ditulis H. Sammudin Ali yang kemudian telah dilakukan perubahan/perbaikan selanjutnya berubah menjadi bernama H. Camsudin Ali;

Bahwa tindakan Para Penggugat tersebut jelas dan nyata telah keliru menarik pihak sebagai Tergugat dalam perkara *a quo*, karena nama sebenarnya dari Tergugat I adalah H. Samsudin Ali, yang semenjak dilahirkan sampai dengan saat ini tidak pernah melakukan penggantian nama. Oleh karena itu sangat beralasan hukum jika gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

2. *Plurium Litis Consortium*

Bahwa dalam gugatan Para Penggugat terdapat cacat *plurium litis consortium* atau pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, cacat hukum tersebut dapat dilihat pada gugatan Para Penggugat pada halaman 3-4 angka 7, 11 dan 12. Pada point-point tersebut pada pokoknya Para Penggugat mendalilkan tentang permasalahan Akta Jual Beli Nomor 126/DT/1980 tertanggal 26 April 1980 yang dibuat oleh Camat Tarumajaya. Jika yang dipermasalahkan adalah terkait Akta Jual Beli tersebut, seharusnya Camat Tarumajaya harus diikutsertakan sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo* sehingga sengketa yang dipermasalahkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. Kurangnya pihak yang ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo* mengakibatkan gugatan Para Penggugat mengandung cacat *plurium litis consortium* atau pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap. Oleh karena itu sangat beralasan hukum jika



dinyatakan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

3. Gugatan *Obscuur Libel*

3.1 Bahwa Para Penggugat telah mencampur adukan suatu permasalahan yang tidak mempunyai hubungan hukum (*vide* halaman 4 angka 12 gugatan *a quo*). Bahwa laporan Kepolisian yang didalilkan oleh Para Penggugat tersebut belum dapat dijadikan patokan yang sah, apakah suatu permasalahan yang dilaporkan tersebut terbukti begitu adanya, sebelum adanya kekuatan hukum yang pasti atau harus terlebih dahulu melalui proses pemeriksaan pengadilan yang kemudian diperoleh kekuatan hukum yang tetap, oleh karena itu gugatan yang didasarkan atas dalil hal yang demikian itu sudah selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

3.2 Bahwa dalil Para Penggugat dalam gugatannya halaman 6-7 angka 22 dan 23 sungguh suatu dalil yang mengada-ada atau tidak berdasar serta membingungkan/tidak jelas. Dalil Para Penggugat halaman 6 angka 22, yang Tergugat I sitir pada pokoknya sebagai berikut:

“Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Para Tergugat tidak bisa menikmati tanah *a quo*..... sehingga menderita kerugian materil pertahun sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah, dst....”;

Bahwa dalil Para Penggugat tersebut jelas-jelas sangat membingungkan, siapa yang menderita kerugian? siapa yang tidak bisa menikmati?. Apakah Para Tergugat? jika Para Tergugat sebagai pihak yang tidak bisa menikmati dan sebagai pihak yang menderita kerugian seharusnya yang diajukan gugatan adalah Para Tergugat dan sebagai pihak Tergugat adalah Para Penggugat saat dalam perkara ini. Pula atas dasar apa perhitungan perincian yang dilakukan oleh Para Penggugat tersebut, tidak jelas. Oleh karena itu sudah selayaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Eksepsi Tergugat II:

I. Tergugat II Tidak Mempunyai Hubungan Hukum/Perselisihan Hukum Dengan Para Penggugat

1. Bahwa setelah mencermati secara seksama gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat ternyata Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum atau perselisihan hukum sama sekali dengan Para Penggugat. Hal mana dapat dilihat dari posita gugatan Para Penggugat yang sama sekali tidak



menunjukkan adanya hubungan hukum atau perselisihan hukum di antara mereka;

2. Bahwa kepemilikan hak atas tanah oleh Tergugat II berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2297/Segara Makmur yang diperoleh Tergugat II dari Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 696/2011 tanggal 14 November 2011 yang dibuat dihadapan NR Kania Nursanti, SH, PPAT di Bekasi;

3. Bahwa dari perbuatan hukum jual beli sebagaimana disebutkan pada butir 2 di atas terbukti antara Tergugat II tidak terdapat hubungan hukum atau perselisihan hukum dengan Para Penggugat. Oleh karena itu, Tergugat II tidak dapat diikutsertakan dalam perkara *a quo*. Halaman sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang kaedah hukumnya berbunyi sebagai berikut:

“Syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak”;

4. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat yang mengikutsertakan Tergugat II tidak beralasan dan berdasar hukum, maka sudah selayaknya Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dari perkara *a quo*;

II. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak

1. Bahwa dalam posita butir 6, 7 dan 8 gugatan *a quo*, Para Penggugat mendalilkan selaku ahli waris Almarhum Hasan Suropto atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 245/Segara Makmur atas nama Hasan Suropto dan Tergugat I telah membelinya dari Hasan Suropto berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 126/DT/1980 tanggal 26 April 1980 dibuat dihadapan Camat Tarumajaya selaku PPAT;

2. Bahwa kemudian Tergugat I menjual kembali tanah tersebut kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 696/2011 tanggal 14 November 2011 dibuat dihadapan NR Kania Nursanti, S.H., PPAT di Bekasi;

3. Bahwa akan tetap, dalam gugatannya Para Penggugat tidak mengikutsertakan Camat Tarumajaya dan NR Kania Nursanti, S.H., selaku PPAT sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka jelas telah terbukti gugatan Para Penggugat tersebut kurang pihak;

III. Gugatan Para Penggugat Prematur

1. Bahwa dalam posita gugatan Para Penggugat butir II s/d 16, Para Penggugat mendalilkan bahwa berkenaan dengan Akta Jual Beli Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

126/DT/1980 tanggal 26 April 1980 dibuat dihadapan Camat Tarumajaya selaku PPAT, Para Penggugat telah mohon penjelasan kepada Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara serta membuat Laporan Polisi ke Polres Bekasi sebagaimana ternyata dari Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan tertanggal 26 Maret 2012;

2. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Para Penggugat tersebut dapat disimpulkan adanya dugaan tindak pidana pemalsuan surat dan/atau tindak pidana lainnya, maka perlu diadakan penyidikan terlebih dahulu terhadap tindak pidana yang dilaporkan oleh Para Penggugat tersebut;
3. Bahwa sepanjang belum adanya Putusan Pidana yang mempunyai kekuatan hukum tetap, maka gugatan perkara *a quo* harus ditanggguhkan karena gugatan Para Penggugat *a quo* bersifat *premature*;

Dalam Eksepsi Tergugat III

1. Exceptie Kompetensi Absolut

Bahwa di satu sisi dalil gugatan Para Penggugat terkait dasar kepemilikan haktanahnya berupa Sertifikat HM Nomor 245 yang diterbitkan oleh kantor BPN Kabupaten Bekasi pada tanggal 11 April 1973, seluas 5.840 m², tapi disisi lainnya didalilkan keberadaan aslinya telah hilang dan telah dibuat Laporan Polisi di Polres Jakarta Utara tanggal 28 Maret 2011 serta telah diajukan permohonan sertifikat pengganti yang sampai saat sekarang tidak ada tindak lanjutnya dari Turut Tergugat I/BPN Kab Bekasi (qq belum diterbitkan), berakibat demi hukum keabsahan atas Sertifikat HM Nomor 245 masih diragukan keberlakuannya dan untuk mengetahui jawabannya telah masuk dalam ranah kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksanya (qq bukan sengketa kepemilikan tanah tapi terkait permasalahan prosedur administrasi atas penerbitan sertifikat);

Dan sebagai bukti benar telah terjadi fakta atas permasalahan administrasi (obyek sengketa TUN) berupa adanya Berita Acara Penyerahan Buku Tanah dan Gambar Situasi Nomor 1857/BA.3172.300.7/2011 tanggal 16 November 2011 dari BPN Jakarta Utara (qq dalil gugatan Nomor 14) *in casu* terkait adanya penyerahan berkas Sertifikat HM Nomor 245 dari BPN Jakarta Utara ke BPN Kabupaten Bekasi yang permasalahannya sampai saat sekarang belum tuntas (ditunda penerbitan sertifikat pengganti);

Untuk itu, berdasarkan ketentuan Pasal 134 HIR, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangi perkara *a quo* untuk berkenan memberikan

Halaman 11 dari 31 hal. Put. Nomor 3357 K/Pdt/2016



keputusan sela, berupa: Menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

2. Eksepsi Gugatan Prematur

Bahwa Para Penggugat masih terlalu dini (belum saatnya) untuk mengajukan gugatan sengketa kepemilikan di Pengadilan Negeri yang berdasarkan Sertifikat HM Nomor 245, dimana keabsahan keberlakuannya masih perlu diuji lebih dahulu dalam persidangan sengketa TUN, karena faktanya permohonan penerbitan sertifikat pengganti oleh Turut Tergugat I belum dikabulkan sampai saat sekarang yang otomatis Para Penggugat dalam mengajukan gugatan telah tidak memiliki asli buku Sertifikat HM Nomor 245 (gugatan yang tidak mempunyai alas hak tanah yang sah). Permasalahan yang timbul kelak apabila Pengadilan Negeri seandainya mengabulkan gugatan Penggugat (quad non) dan ternyata Turut Tergugat I berkesimpulan warkah tanah dari Sertifikat HM Nomor 245 tidak ada terdaftar dalam arsip BPN, tentunya akan menimbulkan ketidakpastian hukum itu sendiri;

3. Eksepsi Kurang Pihak

Bahwa dalil gugatan Penggugat Nomor 13 jelas disebut pernah mengajukan permohonan atas penjelasan Sertifikat HM Nomor 245 kepada kantor BPN Jakarta Utara (bukan Turut Tergugat I/BPN Kabupaten Bekasi) dan mendapat jawaban telah terjadi penyerahan Buku Tanah dan Gambar Situasi kepada BPN Kabupaten Bekasi, seharusnya pihak Kepala BPN Jakarta Utara diikutsertakan sebagai pihak terkait untuk mengungkap fakta: kenapa BPN Jakarta Utara menyerahkan berkas kepada BPN Kabupaten Bekasi? Apakah lokasi fisik tanah dari SHM Nomor 245 benar berada diwilayah Jakarta Utara atau di wilayah Kabupaten Bekasi?

Bahwa dalil gugatan Penggugat Nomor 3 terkait asal usul penerbitan SHM Nomor 245 berasal dari Girik C 639/Persil 20 dan dalil Nomor 9 yang mengklaim Girik C Nomor 156/Persil 20 SII seluas 6.680 m² milik Tergugat III tidak sah, dimana kedua fakta girik *a quo* dapat teruji kebenarannya apabila pihak Kepala Desa Segeramakmur ikut dijadikan pihak terkait dalam gugatan *a quo* (diberikan hak untuk menanggapi/menjawab), karena keberadaan segala sesuatu terkait atas kedua girik *a quo* dan/atau riwayat tanahnya ada pada catatan Buku C Desa dan fakta *a quo* tidak ada pada catatan arsip yang dimiliki pihak BPN, jelas terbukti disini dalil-dalil gugatan yang diajukan sangat tidak berdasar (ceroboh);



Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam posita dan petitum yang mempermasalahkan tidak sahnya Akta Jual Beli Nomor 126/DT/1980 tanggal 26 April 1980 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan PPAT (sementara) Camat Tarumajaya yang tidak ikut digugat dalam sebagai pihak terkait, permasalahan yang timbul apabila akta jual beli *a quo* diputus tidak sah apakah ada kewajiban Camat untuk tunduk dan patuh atas putusan *a quo* (qq lihat amar Nomor 8)? Juga terkait dengan keberadaan Akta Jual Beli Nomor 696/DT/1980 tanggal 14 Nopember 1911 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dimohonkan cacat hukum keberlakuannya dibuat di hadapan PPAT Ny. Raden Kurnia Nursanti, S.H., yang tidak ikut digugat sebagai pihak terkait (qq bahkan nama tidak ada tertera dalam dalil gugatan);

4. Gugatan Kabur (*Obscur Libeli*)

Bahwa dalam dalil posita gugatan Nomor 8 disebut Akta Jual Beli Nomor 696/DT/2011 tanggal 14 Nopember 1911 yang terjadi antara Tergugat I dengan Tergugat II, dimana penyebutan tanggal akta jual beli *a quo* juga dikuatkan lagi kebenarannya dengan permohonan dalam amar petitum Nomor 5.2 untuk dinyatakan tidak sah, jelas penyebutan fakta aquo tidak dapat ditolerir terjadi karena adanya kesalahan pengetikan semata tapi membuktikan fakta bahwa dalil gugatan yang diajukantelah didasarkan atas dalil-dalil yang tidak akurat kebenarannya (ceroboh);

Bahwa dalil posita gugatan Nomor 11 disebut Akta Jual Beli Nomor 126/DT/1980 tanggal 26 April 1980 adalah palsu karena tidak terdaftar di Kantor Camat Tarumajaya, tapi dalam amar petitumnya dimohonkan tidak sah akta jual beli *a quo* yang dibuat dihadapan Camat Cilincing, bahwa fakta sebenarnya yang ada bahwa keberadaan kecamatan Cilincing yang masuk wilayah Jakarta Utara berbeda wilayahnya dengan kecamatan Tarumajaya yang masuk wilayah Kabupaten Bekasi, jelas terbukti fakta antara posita dengan petitum tidak saling mendukung atas kebenarannya;

Bahwa dalam posita gugatan Nomor 2 dan Nomor 3 didalilkan yang diajdikan alas hak kepemilikan tanah Para Penggugat berdasarkan Sertifikat HM Nomor 245, tapi dalam amar petitumnya Nomor 4 tidak ada dimohonkan untuk dinyatakan SHM Nomor 245 *a quo* sah atas keberlakuannya (antara posita dan petitum tidak saling mendukung) dan selanjutnya dalam amar petitum Nomor 9 dimohonkan Turut Tergugat I untuk menerbitkan kembali Sertifikat HM Nomor 245, jelas telah terjadi konstruksi hukum yang rancu (kesimpulan yang meloncat/*jumping conclusion*);



Begitupun terhadap amar Nomor 9 yang memerintahkan Turut Tergugat I untuk menerbitkan kembali sertifikat dan amar Nomor 10 yang memerintahkan Turut Tergugat II untuk merubah kembali nama dari wajib pajak, dimana kapasitas dari pihak Turut Tergugat dalam gugatan sebenarnya hanyalah sebagai pihak yang pasif qq sebatas hanya tunduk dan patuh atas isi putusan, jadi bukan sebagai pihak yang dapat dihukum untuk melaksanakan isi putusan (seperti kapasitas Tergugat) qq sebagaimana tertera dalam permohonan amar petitum Nomor 9 dan Nomor 10 di atas;

Yurisprudensi MA RI Nomor 663 K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1971 *juncto*urisprudensi MA RI Nomor 1038 K/Sip/1972 tanggal 1 Agustus 1973, kaidah hukum:

Turut Tergugat adalah orang yang tidak menguasai suatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata;

Dalam Eksepsi Turut Tergugat II:

A. Eksepsi Kompetensi Absolut

Bahwa atas suatu keputusan Tata Usaha Negara dan sengketa yang timbul atas suatu Keputusan Tata Usaha Negara adalah merupakan Sengketa Tata Usaha Negara. Oleh karenanya Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa mengingat gugatan yang diajukan Penggugat terhadap Turut Tergugat II adalah terkait dengan perubahan SPPT PBB yang merupakan sengketa Tata Usaha Negara, sebagaimana yang tercantum dalam petitum gugatan pada halaman 8 angka 10, maka Pengadilan yang berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan terhadap perubahan SPPT PBB adalah Peradilan Tata Usaha Negara. Hal ini sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 dan 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PTUN) yang mengatur sebagai berikut:

Pasal 1 angka 9

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;



Pasal 1 angka 10

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;

2. Bahwa bagi seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, penyelesaiannya adalah melalui Peradilan Tata Usaha Negara.
3. Bahwa berdasarkan uraian di atas jelas bahwa yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili sengketa dalam perkara *a quo* yang terkait dengan perubahan SPPT PBB adalah Pengadilan Tata Usaha Negara. Dengan demikian sangatlah beralasan, apabila Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* untuk terlebih dahulu mengeluarkan putusan sela yang menyatakan menerima eksepsi Turut Tergugat II dan menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang untuk memeriksa perkara *a quo* dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

B. Eksepsi *Error In Persona*

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Turut Tergugat II adalah *error in persona* dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa sejak tanggal 1 Januari 2013 kewenangan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sector Pedesaan dan Perkotaan dialihkan dari Direktorat Jenderal Pajak ke Pemerintah Daerah Kabupaten Bekasi. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 79 ayat (3), Pasal 80 ayat (2), dan Pasal 84 ayat (1) Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK.07/2010 dan Nomor 58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah yang mengatur sebagai berikut:

Pasal 79 ayat (3)

“Penetapan besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kepala Daerah.”;



Pasal 80 ayat (2)

“Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.”;

Pasal 84 ayat (1)

“Berdasarkan SPOP, Kepala Daerah menerbitkan SPPT.”;

Pasal 2 ayat (1)

“Kewenangan pemungutan PBB-P2 dialihkan dari Pemerintah ke Pemerintah Daerah mulai tanggal 1 Januari Tahun Pengalihan.”;

2. Bahwa sejak tanggal 1 Januari 2013, kewenangan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sudah berpindah dari KPP Pratama Cibitung (Turut Tergugat II) ke Pemerintah Daerah Kabupaten Bekasi. Dengan demikian semua kewenangan terkait dengan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) termasuk penerbitan maupun perubahan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) sudah menjadi kewenangan dari Pemerintah Daerah Kabupaten Bekasi. Bahwa berdasarkan hal tersebut, permohonan Penggugat agar memerintahkan Turut Tergugat II untuk mengubah kembali nama wajib pajak dari Tergugat I menjadi nama Hasan Suropto adalah salah alamat, karena Turut Tergugat II tidak mempunyai kewenangan lagi untuk menerbitkan SPPT. Bahwa berdasarkan pendapat M. Yahya Harahap, SH, dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika pada halaman 113 menyatakan:

“Seperti yang dijelaskan terdahulu, kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat *error in persona* (kekeliruan mengenai orang). Cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbentuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai Penggugat). Dapat juga berbentuk, salah satu pihak yang ditarik sebagai Tergugat (*gemis aanhoedarmigheid*) atau mungkin juga plurium litis consortium (kurang pihak dalam gugatan)”;

Bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum:

- Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan diskualifikasi mengandung cacat formil;
- Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).”;

3. Bahwa kekeliruan dalam menarik pihak dalam gugatan akan berakibat pada ketidakpastian siapa yang harus menjalankan putusan pengadilan; Dengan demikian terbukti bahwa gugatan Penggugat adalah *error in persona*, sehingga Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim



Pengadilan Negeri bekasi yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* untuk mengeluarkan Turut Tergugat II dari perkara *a quo* atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

C. Eksepsi *Obscuur Libel*

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas dan tidak berdasar, dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat sangat tidak jelas, karena pada satu sisi Penggugat mempermasalahkan sengketa kepemilikan tanah antara Penggugat dengan Tergugat I s/d Tergugat III, di sisi lain Penggugat mempermasalahkan perubahan SPPT PBB. Hal ini dapat menimbulkan ketidakjelasan gugatan karena menjadikan satu, sengketa yang jelas-jelas sengketa perdata dengan sengketa Tata Usaha Negara;
2. Bahwa antara sengketa perdata dengan sengketa tata usaha Negara, masing-masing berbeda peradilan yang berwenang untuk mengadilinya. Bahwa sebagaimana telah Turut Tergugat II uraikan di atas, yang berhak untuk memeriksa, mengadili dan memutus sengketa mengenai perubahan SPPT PBB adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan Pengadilan Negeri;
3. Berdasarkan uraian tersebut di atas, sangat jeals Turut Tergugat II sebagai instansi pemerintah di bidang perpajakan tidak ada kaitannya dengan sengketa kepemilikan tanah, sehingga gugatan Penggugat kabur, tidak jelas dan tidak berdasar (*obscur libel*). Oleh karena itu Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah *obscur libel* dan mengeluarkan Turut Tergugat II dari perkara *a quo*;

Dalam Rekonvensi Tergugat III:

1. Bahwa pada bagian ini Tergugat III Konvensi sekarang menjadi Penggugat Rekonvensi dan Para Penggugat Konvensi menjadi Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa segala apa yang diajukan dalam bagian eksepsi dan pokok perkara dalam konvensi mohon dianggap sebagai bagian yang tak terpisahkan dengan bagian pokok perkara dalam rekonvensi ini;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi akan membuktikan terkait tidak sahnya kepemilikan tanah yang dimiliki Tergugat Rekonvensi qq SHM Nomor 245 yang diterbitkan berdasarkan Girik C Nomor 639/Persil 20 a.n Hasan Suropto yang lokasi pisik tanahnya diklaim berada di Desa Segaramakmur qq menunjuk dilokasi tanah milik Penggugat Rekonvensi, yakni:



- a. Bahwa perolehan Girik C 639/Persil 20 seluas 5840 m² (dasar penerbitan SHM Nomor 245) tidak ada terdaftar dalam Catatan Buku C Desa Segaramakmur *in casu* fakta *a quo* membuktikan pentingnya harus ikut digugatnya Kepala Desa Segaramakmur dalam perkara *a quo*;
- b. Bahwa atas terjadinya penjualan tanah yang dilakukan Para Penggugat kepada Tergugat I (qq Akta Jual Beli Nomor 126/DT/1980 tanggal 26 April 1980, dibuat di hadapan PPAT Camat Tarumajaya) terkait obyek jual beli berupa Girik C 628 /Persil 20 dan bukan menyangkut Girik C 639/Persil 20 (qq berbeda objeknya), untuk itu seharusnya keberadaan Camat Tarumajaya juga sangat penting untuk ikut digugat guna membuka kebenaran fakta *a quo*;
- c. Bahwa atas uraian point b di atas, demi hukum penjualan tanah selanjutnya yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II (qq Akta Jual Beli Nomor 696/DT/2011 tanggal 14 Nopember 2011 yang dibuat dihadapan PPAT Ny. Raden Kania Nursanti) yang telah menjadi Sertifikat HM Nomor 2297 tidak mempunyai keterkaitan hukum dengan kepemilikan tanah Para Penggugat yang diklaim berdasarkan Girik C 639/Persil 20 qq Sertifikat HM Nomor 245;
- d. Bahwa fakta dengan ada terjadinya penyerahan berkas SHM Nomor 245 dari BPN Jakarta Utara kepada BPN Kabupaten Bekasi yang sampai saat sekarang belum juga berani menerbitkan sertifikat penggantinya mengindikasikan secara jelas adanya permasalahan terkait dengan keberadaan warkah tanah saat pendaftaran pertama kali dari Sertifikat HM Nomor 245 *a quo in casu* apakah memang benar pernah terjadi pengajuan permohonan haknya atau tidak pernah diajukan? dengan fakta-fakta pendukung sebagai berikut:
 - Bahwa dalil gugatan konvensi Nomor 2 dari Tergugat Rekonvensi menyebut keberadaan Sertifikat HM Nomor 245 diterbitkan oleh BPN Kabupaten Bekasi, tapi kenapa dalam dalil berikutnya permohonan penjelasannya terkait keberadaannya dari SHM Nomor 245 diajukan kepada BPN Jakarta Utara (qq dalil Nomor 13), fakta *a quo* membuktikan adanya pengakuan dari Tergugat Rekonvensi bahwa lokasi fisik tanah *a quo* sebenarnya berada diwilayah Jakarta Utara;
 - Bahwa pihak BPN Jakarta Utara sebelumnya pernah memiliki warkah atas penerbitan Sertifikat HM Nomor 245 (qq lokasi persisnya di wilayah Marunda) tapi tertera atas nama Alex Korompis yang perolehan awalnya berasal dari Kamsa dengan Girik C 646, apakah



atas alasan ini pihak BPN Jakarta Utara mengembalikan berkas SHM Nomor 245 kepada BPN Kab Bekasi, untuk itu terbukti pihak BPN Jakarta Utara seharusnya ikut digugat untuk mengungkap kebenaran fakta *a quo*;

4. Bahwa terbukti perbuatan Tergugat Rekonvensi yang mengklaim lokasi fisik tanahnya yang berdasarkan Sertifikat HM Nomor 245 berada di lokasi fisik tanah milik Penggugat Rekonvensi sangat tidak berdasar (perbuatan melawan hukum/Pasal 1365 KUHPerdara) yang berakibat timbulnya kerugian yang bila dirinci:

- Materiil; Tergugat Rekonvensi sejak tahun 1973 secara sepihak dan diam-diam telah menerbitkan Sertifikat HM Nomor 245 yang lokasinya menunjuk di lokasi fisik tanah milik Penggugat Rekonvensi, sehingga menimbulkan kerugian selama 40 tahun x Rp5.000.000,00 pertahunnya = Rp200.000.000,00 dua ratus juta rupiah;
- Immateriil; Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah mengaku sebagai pemilik tanah dilokasi fisik tanah milik Penggugat Rekonvensi telah menimbulkan stigma negatif sebagai pihak yang dituduh telah menyerobot tanah milik orang lain yang tidak dapat dinilai dengan uang, tapi karena tuntutan hukum menghendaknya maka besarnya kerugian dinilai sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

5. Bahwa karena gugatan rekonvensi didukung oleh bukti-bukti othentik, maka sudah sewajarnya putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan lebih dahulu, mskipun ada upaya banding, kasasi ataupun perlawanan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah yang berlokasi di Kp. Kebon Pala Rt.003/RW.01, Desa Segaramakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, dengan alas hak tanah berupa girik C 156/Persil 20 SII, seluas 6.680 m², tertera atas nama Pilas bin Enteng, dengan batas-batas tanah:
 - Utara Jalan Raya Marunda Makmur;
 - Timur tanah Panny Parida;
 - Selatan tanah Masita bin H Bulbery;
 - Barat tanah Petet (asal Juki);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar secara sekaligus dan seketika sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi atas kerugian materiil dan immaterial;
- Menyatakan cacat hukum keberlakuan Sertifikat Hak Milik Nomor 245/Segaramakmur, seluas 5840 m², tertera atas nama Hasan Suropto;
- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada banding, kasasi ataupun perlawanan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat III dan Turut Tergugat II mengajukan Eksepsi tentang Kompetensi Absolut, maka Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela tanggal 2 Februari 2015 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi Tergugat III dan Turut Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi secara absolut berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kepada Para Pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
4. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan Putusan Nomor 171/Pdt.G/2014/PN Bks., tanggal 8 Juni 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat II seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sebidang tanah seluas 5.840 m² (lima ribu delapan ratus empat puluh meter persegi) terletak di Desa Segara Makmur, Kecamatan Cilincing, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 245 dengan batas-batas sebagai berikut: sebelah Utara berbatas dengan Jalan Desa, sebelah Timur berbatas dengan tanah Musik, sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Sanin dan sebelah Barat berbatas dengan Tanah Djukih, adalah sah milik Hasan Suropto;
4. Menyatakan batal dan tidak sah:

Halaman 20 dari 31 hal. Put. Nomor 3357 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Akta Jual Beli Nomor 126/DT/1980 tertanggal 26 April 1980 yang dibuat dihadapan Camat Cilincing, Jakarta Utara antara Hasan Suropto dengan Tergugat I;
2. Akta Jual Beli Nomor 696/DT/2011, tertanggal 14 Nopember 2011 antara Tergugat I dengan Tergugat II;
5. Menyatakan Girik Nomor C.156/Persil 20 S.II atas nama Pilas bin Enteng tidak sah;
6. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 2297, tanggal 13 Oktober 2011 atas nama Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Memerintahkan Para Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
8. Menghukum Tergugat I, II dan III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp3.207.000,00 (tiga juta dua ratus tujuh ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara ini sejumlah Nihil;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II dan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 553/Pdt/2015/PT.Bdg., tanggal 9 Februari 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding dahulu Tergugat II dan Tergugat I;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 8 Juni 2015 Nomor 171/Pdt.G/2014/PN.Bks, yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Konvensi.

Dalam Eksepsi.

- Mengabulkan eksepsi Pembanding dahulu Tergugat II;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat kurang pihak;

Dalam Pokok Perkara.

- Menyatakan gugatan Para Penggugat dalam Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi.

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima;

Halaman 21 dari 31 hal. Put. Nomor 3357 K/Pdt/2016

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)



Dalam Konvensi dan Rekonvensi.

- Menghukum Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 4 April 2016 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 April 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 April 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 171/Pdt.G/2014/PN Bks., *juncto* Nomor 553/Pdt/2015/PT Bdg., *juncto* Nomor 13/Akta.K/2016/PN Bks., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 April 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I pada tanggal 18 Mei 2016;
2. Tergugat II pada tanggal 16 Mei 2016;
3. Tergugat III pada tanggal 9 September 2016;
4. Turut Tergugat I pada tanggal 28 April 2016;
5. Turut Tergugat II pada tanggal 27 April 2016;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding I mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 26 Mei 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Para Pemohon Kasasi menolak dan tidak sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan Pengadilan/Majelis Hakim Tingkat Banding, tetapi lebih menerima dan sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam menjatuhkan putusan perkara *a quo*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan-alasan kasasi yang tertuang dalam memori kasasi ini sebagaimana ketentuan Pasal 30 Undang Undang Mahkamah Agung;

Pasal 30 berbunyi:

Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:

- a) Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- b) Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- c) Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

Bahwa dalam memori kasasi ini Pemohon Kasasi hanya membatasi pada alasan point b yakni "salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku" khususnya terhadap Hukum Pembuktian;

Judex Facti Tingkat Banding Salah Atau Keliru Menerapkan Hukum Dalam Menjatuhkan Putusan

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah memutus perkara *a quo* pada bagian Eksepsi dengan menyatakan "Mengabulkan Eksepsi Pembanding dahulu Tergugat II dan Menyatakan gugatan para Penggugat kurang pihak" dengan memberikan pertimbangan sebagaimana Putusan Nomor 553/Pdt/2015/PT Bdg., halaman 9, sebagai berikut: (kutipan)

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi sependapat dengan memori banding Pembanding semula Tergugat II bagian II gugatan Penggugat kurang pihak dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama diatas jelas-jelas telah keliru karena dalam petitum gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat pada butir (5) gugatannya telah memohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi agar menyatakan batal Akta Jual Beli Nomor 126/DT/1980, tanggal 26 April 1980 yang dibuat dihadapan Camat Cilincing, Jakarta Utara antara Hasan Suropto dengan Tergugat I dan Akta Jual Beli Nomor 696/DT/2011, tanggal 14 Nopember 2011 antara Tergugat I dengan Tergugat II. Dengan demikian seharusnya sesuai dengan hukum acara perdata gugatan perdata haruslah lengkap pihak-pihaknya agar mereka dapat mempertahankan hak atau kepentingannya, dalam hal ini sudah sepatutnya Camat dan PPAT yang membuat kedua akta jual beli di atas yang dimintakan pembatalan oleh Para

Halaman 23 dari 31 hal. Put. Nomor 3357 K/Pdt/2016

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)



Terbanding diikutsertakan dalam perkara *a quo* agar mereka bisa mempertahankan kepentingannya dan keabsahan akta jual beli yang dibuatnya. oleh karena Camat dan PPAT yang membuat kedua akta jual beli tersebut diatas tidak diikutsertakan, maka gugatan para Terbanding tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena kurang pihak”;

Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi/*Judex Facti* Tingkat Banding tersebut sangat berlebihan dan mengada-ada serta tidak berdasar hukum sehingga harus dikesampingkan dan tidak dapat dipertahankan dalam pemeriksaan di tingkat kasasi ini;

Bahwa dalam Ilmu Hukum adalah menjadi hak dan atas inisiatif Penggugat untuk menggugat pihak lain yang “dirasa” melanggar hak nya dan merugikan dirinya. Pengajuan gugatan harus didasarkan adanya kepentingan atau hak yang dilanggar oleh orang lain, sehingga tidak sembarang orang bisa dijadikan sebagai pihak Tergugat;

Bahwa pendapat Moh. Taufik Makarao, SH, MH dalam bukunya “Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata” halaman 8 dinyatakan bahwa “Dalam hukum acara perdata inisiatif ada pada Penggugat, maka Penggugat mempunyai pengaruh yang besar terhadap jalannya perkara”; Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 28 Oktober 1970 Nomor 546 K/Sip/1970, termuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Penerbitan 1971, halaman 374;

Bahwa dalam menentukan siapa yang akan digugat, tentu Penggugat sudah tahu siapa yang “dirasa” telah melanggar haknya dan merugikan dirinya. Dengan demikian Penggugat dapat memilih siapa saja yang akan dijadikan Tergugat dengan mencantulkannya dalam gugatan;

Bahwa Putusan MA-RI Nomor 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 dalam kaidah hukumnya menyatakan bahwa Pengadilan Tinggi tidak berwenang untuk karena jabatan (*ex officio*) menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai Tergugat, karena hal tersebut bertentangan dengan Azas Acara Perdata bahwa hanya Penggugat lah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya;

Bahwa terkait dengan pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding yang menyatakan seharusnya mengikutsertakan Camat dan PPAT sebagai pihak dalam perkara *a quo*, hal ini berlawanan dengan azas Hukum Perdata tersebut diatas sehingga timbul pertanyaan Apakah merupakan kewajiban hukum untuk memasukan Camat dan PPAT sebagai pihak meskipun hanya sebagai pihak Turut Tergugat, karena orang yang didudukan sebagai pihak hanyalah orang yang nantinya dituntut untuk memenuhi suatu prestasi yang diminta oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat lewat Putusan Hakim sedangkan orang yang padanya diharapkan tunduk atas putusan bukan merupakan keharusan;

Bahwa terhadap Camat dan PPAT yang membuat kedua akta jual beli yang dimintakan pembatalannya dalam gugatan perkara *a quo*, apakah Camat dan PPAT dituntut untuk memenuhi prestasi dengan menerbitkan surat pembatalan akta jual beli tersebut di atas? Tentunya tidak demikian karena Camat dan PPAT adalah pejabat publik yang diberikan kewenangan untuk membuat suatu akta berkenaan dengan suatu peristiwa perdata sehingga Camat dan PPAT hanya sebatas menjalankan kewenangan yang diberikan Undang-undang, sedangkan terhadap kebenaran isi dari suatu akta adalah merupakan tanggung jawab para pihak yang menghadap yakni Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II sama sekali secara hukum tidak menjadi tanggungjawab Camat dan PPAT;

Bahwa pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding yang menyatakan agar Camat dan PPAT bisa mempertahankan kepentingannya dan keabsahan akta jual beli yang dibuatnya, pertimbangan tersebut sangat berlebihan oleh karena apa kepentingan hukum Camat dan PPAT terhadap materi atau isi akta yang dibuatnya? Jawabnya: tidak ada karena memang Camat dan PPAT hanya menjalankan tugas dan wewenangnya yang diberikan Undang-undang bukan ikut terlibat secara langsung dengan pihak yang merasa dirugikan dengan adanya akta tersebut dan tidak ada kepentingan hukum sama sekali dengan Para Pemohon Kasasi;

Bahwa sehingga sangat jelas terlihat adanya kesalahan atau kekeliruan penerapan hukum yang dilakukan oleh *Judex Facti* Tingkat Banding dalam menjatuhkan Putusan oleh karena seharusnya dalam putusannya menyatakan menolak banding dari Para Pembanding atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa dengan demikian putusan Pengadilan Tinggi Tingkat Banding terkait eksepsi sudah layak dan patut serta berdasar hukum untuk dibatalkan;

Dalam Pokok Perkara

Bahwa Pengadilan Tingkat Banding dalam putusannya halaman 10, telah mempertimbangkan sebagai berikut: (kutipan)

“Menimbang, bahwa dalam pertimbangannya dan putusannya Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian atas putusan tersebut Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan, karena gugatan dalam eksepsi dinyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dapat diterima dan dinyatakan gugatan Para Penggugat kurang pihak, maka gugatan Penggugat dalam pokok perkara ini harus dinyatakan tidak dapat

Halaman 25 dari 31 hal. Put. Nomor 3357 K/Pdt/2016



diterima dan ini berarti putusan majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pokok perkara ini harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi mengadili sendiri dalam pokok perkara ini dengan amar sebagaimana tersebut dibawah ini:”;

Bahwa pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding tersebut harus juga dikesampingkan, karena sebagaimana telah diuraikan dalam bagian eksepsi, seharusnya Pengadilan Tingkat Banding menyatakan menurut hukum bahwa eksepsi Para Pemanding ditolak untuk seluruhnya;

Bahwa Para Pemohon Kasasi sangat sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama karena sudah sesuai dengan norma, aturan dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sudah layak dan berdasar hukum untuk dapat dikuatkan oleh Majelis Hakim Agung di tingkat kasasi ini;

Bahwa pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama yang patut dikuatkan oleh Majelis Hakim Agung di tingkat kasasi karena telah sesuai dengan fakta yang terungkap dipersidangan adalah sebagai berikut: (kutipan)

“Menimbang, bahwa Turut Tergugat I di dalam jawabannya membenarkan bahwa berdasarkan data yang ada pada Turut Tergugat I, Sertifikat Hak Milik Nomor 245/Segara Makmur, luas 5.840 m², gambar Situasi Nomor 774/1973 penerbitan Sertipikat tanggal 11 April 1973 masih terdaftar atas nama Hasan Suripto, belum ada pencatatan peralihan hak pada pihak lain termasuk pada Tergugat I, dst”;

“Menimbang, bahwa Turut Tergugat I sebagai pihak yang berwenang menerbitkan/mengeluarkan Sertifikat hak atas tanah didalam jawabannya mengatakan bahwa belum ada peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 245/Segara Makmur atas nama Hasan Suripto kepada pihak lain dan sampai sekarang masih tercatat atas nama Hasan Suripto”;

“Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas dimana terbukti bahwa Hasan Suripto tidak pernah menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat I ataupun kepada pihak lain sehingga oleh karenanya adalah beralasan untuk menyatakan sebidang tanah seluas 5.840 m² (lima ribu delapan ratus empat puluh meter persegi) terletak di Desa Segara Makmur, Kecamatan Cilincing, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 245, dengan batas-batas sebagai berikut; sebelah Utara berbatas dengan Jalan Desa, sebelah Timur berbatas dengan tanah Musik, sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Sanin dan sebelah Barat berbatas dengan tanah Djukih adalah sah milik Hasan Suripto”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Menimbang, bahwa sebagaimana yang dipertimbangkan diatas dimana terbukti bahwa Hasan Suropto tidak pernah menjual obyek sengketa kepada pihak lain (Tergugat I), maka Akta Jual Beli Nomor 126/DT/1980 tertanggal 26 April 1980 yang dibuat dihadapan Camat Tarumajaya antara Hasan Suropto dengan Tergugat I harus dinyatakan batal dan tidak sah";

"Menimbang, bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 126/DT/1980 tertanggal 26 April 1980 yang dibuat dihadapan Camat Tarumajaya antara Hasan Suropto dengan Tergugat I dinyatakan batal dan tidak sah, maka Akta Jual Beli Nomor 696/DT/2011 tertanggal 14 Nopember 2011 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat dihadapan NR.Kania Nursanti, S.H., PPAT di Kabupaten Bekasi adalah juga dinyatakan batal dan tidak sah";

"Menimbang, bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 126/DT/1980 tertanggal 26 April 1980 yang dibuat dihadapan Camat Tarumajaya antara Hasan Suropto dengan Tergugat I dinyatakan batal dan tidak sah, maka Sertipikat Hak Milik Nomor 2297 tertanggal 13 Oktober 20011 atas nama Tergugat I yang terbit atas dasar Akta Jual Beli yang sudah dinyatakan batal dan tidak sah tersebut harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat";

"Menimbang, bahwa oleh karena terbukti bahwa Hasan Suropto adalah pemilik sah atas tanah obyek sengketa, maka perbuatan Tergugat I, II dan III yang mengaku-ngaku bahwa tanah obyek sengketa miliknya adalah perbuatan melawan hukum";

"Menimbang, bahwa oleh karena Hasan Suropto adalah pemilik sah atas tanah obyek sengketa dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 245, maka Girik Nomor C 156/Persil 20 S.II atas nama Pias Bin Enteng atas tanah obyek sengketa tersebut harus pula dinyatakan tidak sah";

Bahwa untuk menghindari salah obyek, Pengadilan Tingkat Pertama telah melakukan pemeriksaan lokasi, sebagaimana pertimbangan putusan halaman 44 sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa untuk memastikan letak dan luas tanah obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat tanggal 24 April 2015 dengan hasil pemeriksaannya sebagaimana yang tercantum dalam berita acara pemeriksaan setempat";

Bahwa saat ini obyek sengketa sudah tidak lagi masuk wilayah Desa Segara Makmur, Kecamatan Cilincing, Kabupaten Bekasi karena terjadi pemekaran wilayah Jakarta Utara maka Kecamatan Cilincing masuk ke wilayah Kotamadya Jakarta Utara dan obyek sengketa dinyatakan masuk menjadi wilayah Desa Segara Makmur Kecamatan Taruma Jaya Kabupaten Bekasi, hal tersebut

Halaman 27 dari 31 hal. Put. Nomor 3357 K/Pdt/2016

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

sudah dapat dibuktikan oleh Para Pemohon Kasasi pada saat dilakukannya pemeriksaan lokasi pada tanggal 24 April 2015 yang hasilnya memang secara fakta obyek sengketa tersebut ada dan masih tercatat atas nama Hasan Suropto selaku Pemegang Hak serta dalam catatan sejarah tanah belum pernah terjadi peralihan hak;

Bahwa dengan demikian terkait pokok perkara, pada prinsipnya gugatan Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi sudah cukup dapat dibuktikan menurut hukum sehingga Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya menyatakan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian, sehingga tidak seharusnya Pengadilan Tinggi Tingkat Banding membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Dengan demikian pada pemeriksaan Kasasi ini sudah layak, patut dan berdasar hukum apabila Putusan Pengadilan Tinggi Tingkat Banding untuk dibatalkan dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama sudah selayaknya dan patut untuk dikuatkan;

Dalam Rekonvensi

Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding yang menyatakan bahwa gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima tetapi sependapat dengan Pengadilan Tingkat Pertama karena telah sesuai dengan norma, aturan dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, yang mempertimbangkan dan memutuskan kalau gugatan Rekonvensi dinyatakan ditolak;

Bahwa dengan demikian, berdasarkan hal-hal yang telah Pemohon Kasasi uraikan tersebut diatas, telah dapat dibuktikan adanya kesalahan penerapan hukum yang dilakukan oleh Pengadilan Tinggi/*Judex Facti* Tingkat Banding dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo* di Tingkat Banding, sehingga sudah beralasan hukum bagi Majelis Hakim Agung di Tingkat Kasasi pada Mahkamah Agung RI untuk membatalkan Putusan Nomor 553/Pdt/2015/PT Bdg., tanggal 9 Februari 2016;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan kasasi dapat dibenarkan, oleh karena putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Bekasi telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa tidak ditariknya Camat selaku PPAT dalam perkara *a quo* tidak menyebabkan gugatan kurang pihak karena yang menentukan siapa yang akan ditarik sebagai pihak adalah kewenangan Penggugat dan Camat hanya

Halaman 28 dari 31 hal. Put. Nomor 3357 K/Pdt/2016

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

melaksanakan tugas dan fungsinya sebagai PPAT terkait dengan adanya jual beli objek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II:

Bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya, bahwa objek sengketa adalah milik Hasan Suropto (orang tua Para Penggugat) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 245 tanggal 11 April 1973 dari Girik C 639/Persil 20 dan sesuai dengan Buku Tanah Hak Milik Nomor 245/Segara Makmur atas nama Hasan Suropto yang ditunjukkan oleh Turut Tergugat I beserta warkahnya, maka meskipun Para Penggugat tidak dapat menunjukkan Sertifikat Hak Milik aslinya karena telah hilang sesuai laporan kehilangan kepada pihak kepolisian tetapi karena oleh Turut Tergugat I telah ditunjukkan Buku Tanah Hak Milik Nomor 245 beserta warkahnya dan Hasan Suropto tidak pernah menjual objek sengketa tersebut kepada pihak lain, maka perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum karena tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya atas kepemilikan objek sengketa, sehingga Akta Jual Beli tanggal 26 April 1980 dan Akta Jual Beli tanggal 14 November 2011 serta Girik Nomor C 156/Persil 20 S II batal dan tidak sah dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2297 tanggal 13 Oktober 2011 atas nama Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: Para Ahli Waris Hasan Suropto: 1. Ny. Lilies dahulu Kioek Hiong Lie, dan kawan-kawan dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 553/Pdt/2015/PT. Bdg., tanggal 9 Februari 2016 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 171/Pdt.G/2014/PN Bks., tanggal 8 Juni 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II, III berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

Halaman 29 dari 31 hal. Put. Nomor 3357 K/Pdt/2016

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)



MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: Para Ahli Waris **HASAN SURIPTO**: 1. Ny. **LILIES** dahulu **KIOEK HIONG LIE**, 2. Ny. **MEGAWATI** dahulu **IE TJEN**, 3. **MULYADI LIM** dahulu **MOEK SEM**, 4. **LILIS SURJANI** dahulu **IE FEN**, 5. **IE TJIAN**, 6. **ILIN**, 7. **KAMDJAJA SURIPTO**, 8. **WIJAYA** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 553/Pdt/2015/PT. Bdg., tanggal 9 Februari 2016 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 171/Pdt.G/2014/PN Bks., tanggal 8 Juni 2015;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat II seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;
 2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 3. Menyatakan sebidang tanah seluas 5.840 m² (lima ribu delapan ratus empat puluh meter persegi) terletak di Desa Segara Makmur, Kecamatan Cilincing, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 245 dengan batas-batas sebagai berikut: sebelah Utara berbatas dengan Jalan Desa, sebelah Timur berbatas dengan tanah Musik, sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Sanin dan sebelah Barat berbatas dengan Tanah Djukih, adalah sah milik Hasan Suropto;
 4. Menyatakan batal dan tidak sah:
 1. Akta Jual Beli Nomor 126/DT/1980 tertanggal 26 April 1980 yang dibuat dihadapan Camat Cilincing, Jakarta Utara antara Hasan Suropto dengan Tergugat I;
 2. Akta Jual Beli Nomor 696/DT/2011, tertanggal 14 Nopember 2011 antara Tergugat I dengan Tergugat II;
 5. Menyatakan Girik Nomor C.156/Persil 20 S.II atas nama Pilas bin Enteng tidak sah;
 6. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 2297, tanggal 13 Oktober 2011 atas nama Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
 7. Memerintahkan Para Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
 8. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;
- Dalam Rekonvensi
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara ini sejumlah Nihil;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II, III untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 4 April 2017 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H.,M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H.,M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Elly Tri Pangestuti, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H.,M.H.

Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.

Ttd./

Dr. H. Sunarto, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Elly Tri Pangestuti, S.H.,M.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, SH.,MH.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 31 dari 31 hal. Put. Nomor 3357 K/Pdt/2016