



PUTUSAN

Nomor 485/PDT/2020/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam Pengadilan Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

Tn. ERIC GUNAWAN, Pekerjaan: Karyawan Swasta, beralamat di Green Ville BC/36, RT/RW: 011/014, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kotamadya Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Adi Setiawan, S.H., M.H. dkk. Advokat pada kantor "Victory Law Firm" beralamat di Jalan. Kedoya Agave Raya, Perkantoran Tomang Tol Raya, Blok A-2, No. 14 Jakarta Barat 11520 berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 083/VLF/SK.PDT/XI/2019, tanggal 29 November 2019, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat ;

Lawan

- 1. Ny. LINDA LOUISE LOI, SE**, beralamat di Jalan Bisma V Blok B-11 No.11 RT/RW. 006/010, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Kotamadya Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bukhori Hasibuan, S.H.dk. Advokat pada Kantor Hukum Bukhori Hasibuan &Rekan, beralamat di Gedung Tabayama Lt. 1, Jalan Jend. Ahmad Yani No. 2-4 Bekasi 17141, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Maret 2020, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I ;
- 2. Tn. FULIEN SURJANA/FU LIEN**, beralamat di Jalan Permata Hijau AA-12 RT/RW. 007/006, Kelurahan Kuningan, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II ;
- 3. PT. TUGU BETON SEMESTA ABADI**, beralamat di Jalan Permata Hijau Blok AA No.12 Kelurahan Kuningan, Kecamatan

Halaman 1 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



Semarang Utara, Kota Semarang, selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

Dalam hal ini Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III memberi kuasa kepada: Drs. H. Ahmad Zen Das, S.H., M.H. dkk. Advokat pada kantor "Ahmad Zen Das 'Associates' (AZDA) Jakarta", berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 04/AZDA/SK/III/2020, tanggal 28 Maret 2020;

4. Tn. H. AHMAD BAIHAQI, beralamat di Kampung Tambun Selatan RT/RW. 001/008, Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung, Kotamadya Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hamza Maudy Masussa, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 Februari 2019, selanjutnya disebut sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV;

5. PERSEROAN TERBATAS (PT) ANDHIKATAMA RAYA MULIA, berkedudukan di Pusat Pertokoan Pulomas Blok II No.6, Jalan Perintis Kemerdekaan, Kotamadya Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Batara P. Radjagukguk, S.H., Advokat pada Kantor Hukum "Batara Radja&Rekan" beralamat di Komplek PUSLITBANGNAK No. D3/36, Jalan Padjajaran, Kota Bogor : 16151, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juni 2020, selanjutnya disebut sebagai Terbanding V semula Tergugat V ;

6. MANSUR BIN SAIYAN, beralamat di Tanah Baru RT/RT. 05/01 Desa Pantai Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, selanjutnya disebut sebagai Terbanding VI semula Tergugat VI ;

7. Tn. H. AGUS SOPYAN, SE, beralamat di Kampung Kebon Kelapa RT/RW. 012/004, Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, selanjutnya disebut sebagai Terbanding VII semula Tergugat VII ;

8. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia Cq. Gubernur Provinsi Jawa Barat Cq. Bupati Kabupaten Bekasi Cq. Camat Kecamatan

Halaman 2 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Taruma Jaya Cq. Lurah/ Kepala Desa, Kelurahan/Desa Segara Makmur beralamat di Jalan Raya Marunda Makmur No.17, Sagara Makmur, Tarumajaya, Sagara Makmur, Tarumajaya, Bekasi, Jawa Barat 17211, selanjutnya disebut sebagai Terbanding VIII semula Tergugat VIII ;

Dalam hal ini Terbanding VII semula Tergugat VII dan Terbanding VIII semula Tergugat VIII memberi kuasa kepada Mahfudin, S.H., dkk. Advokat pada Kantor Hukum Lembaga Bantuan Hukum Nasional (LBHN) Jakarta, beralamat di Jalan Jend. Ahmad Yani No. 10 By Pass, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 02/LBHN/SK/III/2020, tanggal 28 Maret 2020 ;

9. Negara Republik Indonesia Cq. Pemerintah Republik Indonesia Cq.

Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Jawa Barat Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, berkedudukan di Bekasi, di Komplek Lippo Cikarang, Jalan Daha Blok B4, Bekasi 17550, selanjutnya disebut sebagai Terbanding IX semula Tergugat IX ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 485/PDT/2020/PT BDG tanggal 3 September 2020 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;
2. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 485/PDT/2020/PT BDG tanggal 4 September tentang penetapan hari sidang;
3. Berkas perkara Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 591/Pdt.G/2018/PN.Bks tanggal 26 November 2019 dan surat-surat lainnya yang berkaitan dengan perkara a quo;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 3 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 Oktober 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 2 Oktober 2018 dalam Register Nomor 591/Pdt.G/2018/PN Bks, telah mengajukan gugatan dan perubahannya tertanggal 26 Maret 2019 sebagai berikut:

A. DASAR GUGATAN:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah hak atas bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 46/Segara Makmur seluas 6.975 M² (enam ribu sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak/berlokasi di Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat (selanjutnya disebut dengan "Objek Sengketa") dengan batas-batas sebagaimana tertera dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 19-12-1997 No. 21535/1997, berdasarkan alas hak Akta Jual Beli Tanah Nomor: 409/2008 tanggal 04 Desember 2008, yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat V selaku pihak Penjual dan Penggugat selaku pihak Pembeli;
Bahwa Akta Jual Beli Tanah Nomor: 409/2008 tanggal 04 Desember 2008 tersebut Tercatat dalam buku register yang disediakan untuk itu oleh Afdal Fikri, MS. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bekasi dengan No.Reg. 409/2008 tertanggal 04 Desember 2008;
2. Bahwa Tergugat V adalah perusahaan yang bergerak pada bidang usaha pembangunan perumahan, pengadaan tanah kaveling, real estate dan bidang-bidang usaha sejenis lainnya yang dalam melaksanakan usahanya tersebut Tergugat V telah melakukan pembebasan terhadap bidang-bidang tanah milik masyarakat yang berlokasi di Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat, dengan total lahan seluas ± 60.870 M² (enam puluh ribu delapan ratus tujuh puluh meter persegi) guna keperluan pengadaan tanah kaveling;
3. Bahwa dalam rangka keperluan pengadaan tanah-tanah kaveling tersebut, Tergugat V membuat Site Plan atas bidang(-bidang) tanah seluas ± 60.870 M² (enam puluh ribu delapan ratus tujuh puluh meter persegi) yang telah dibebaskan oleh Tergugat V dari masyarakat setempat, di mana pada Site Plan tersebut Tergugat V telah menentukan letak kaveling-kaveling bidang tanah sesuai dengan peruntukannya termasuk di dalamnya adalah tanah objek sengketa milik Penggugat;

Halaman 4 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Penggugat membeli bidang tanah SHGB No. 46/Segara Makmur seluas 6.975 M² (enam ribu sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak/berlokasi di Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat, tersebut dengan itikad baik, dan memperolehnya secara sah, oleh karena itu sebagai pembeli yang beritikad baik, Penggugat patut untuk dilindungi secara hukum;
5. Bahwa sekitar pada awal tahun 2015 ketika Penggugat akan menggunakan tanah objek sengketa a quo di mana setelah Penggugat melakukan pengurukan atas tanah objek sengketa, secara tiba-tiba di atas objek sengketa a quo ternyata dikuasai secara sepihak oleh Tergugat III dan Tergugat VI dengan mendirikan bangunan di atas tanah objek sengketa a quo;
6. Bahwa di atas tanah objek sengketa a quo sekarang oleh Tergugat III telah didirikan bangunan yang telah membangun di luar hak miliknya sendiri dan pembangunan tersebut tanpa seizin Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa a quo dan hal tersebut mengakibatkan Penggugat tidak bisa menggunakan tanah miliknya in casu tanah objek sengketa a quo. Perbuatan Tergugat III tersebut jelas tanpa hak dan melawan hukum;
7. Bahwa atas tindakan Tergugat III yang telah menguasai dan mendirikan bangunan di atas bidang tanah milik Penggugat dengan tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat selaku pemilik sah hak atas bidang tanah objek sengketa a quo adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, dan oleh karenanya sudah sepatutnya Tergugat III dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan bidang tanah a quo kepada Penggugat selaku pemilik yang sah atas bidang tanah dimaksud;
8. Bahwa kembali Penggugat melihat ternyata di atas tanah Objek Sengketa a quo juga telah dikuasai oleh pihak-pihak yang mengaku sebagai ahli waris dari Tergugat VI;
9. Bahwa atas tindakan dari Tergugat VI yang mengaku-ngaku sebagai pemilik dari tanah Objek Sengketa a quo adalah jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat yaitu menjadi terhalang haknya Penggugat untuk mengambil manfaat atas tanah Objek Sengketa a quo;
10. Bahwa Penggugat telah membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan telah pula membayar Pajak Bumi dan

Halaman 5 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.

Disclaimer

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



Bangunan (PBB) sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku atas tanah milik Penggugat in casu tanah objek sengketa, dengan demikian Penggugat dalam hal menguasai dan memiliki tanah telah memenuhi kewajiban kepada Negara sesuai ketentuan yang berlaku, terlebih lagi jelas ternyata bahwa Penggugat secara hukum adalah pembeli yang beritikad baik dan patut dilindungi undang-undang (vide: yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958: "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap Sah"; Bahwa akan tetapi Penggugat sebagai pemilik yang sah terhadap tanah Objek Sengketa a quo menjadi terhalang haknya untuk mengambil manfaat atas tanah Objek Sengketa, hal mana disebabkan oleh tindakan Tergugat III dan Tergugat VI yang telah mengklaim tanah Objek Sengketa a quo adalah merupakan milik dari Tergugat III dan Tergugat VI dengan mempergunakan Sertifikat dan atau surat-surat keterangan tanah lainnya;

11. Bahwa Tergugat VII sebagai Kepala Desa Segara Makmur, membuat Surat Keterangan Riwayat Tanah terhadap tanah Objek Sengketa serta membuat Surat Keterangan Tanah Tidak Sengketa tanpa sepengetahuan Penggugat, karena memang terhadap tanah Objek Sengketa a quo tidak pernah diperjual belikan oleh Penggugat kepada pihak manapun juga;
12. Bahwa dengan terbitnya Surat Riwayat Tanah dan Surat Keterangan Tanah Tidak Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat VII selaku Kepala Desa Segara Makmur, sehingga merugikan Penggugat karena tanah Objek Sengketa a quo tersebut merupakan tanah milik Penggugat yang dibeli dari Tergugat V dan bukan merupakan tanah milik dari Tergugat III maupun milik Tergugat VI sebagaimana yang diakui oleh Tergugat III maupun Tergugat VI;
13. Bahwa akibat perbuatan Tergugat VII a quo telah mengakibatkan penghilangan hak kepemilikan tanah Penggugat;
14. Bahwa seharusnya Tergugat VII selaku Kepala Desa Segara Makmur sebelum menandatangani Surat Riwayat Tanah dan Surat Keterangan Tanah Tidak Sengketa terlebih dahulu mengecek lokasi tanah, karena lokasi tanah yang dicantumkan di dalam Surat yang dibuat oleh Tergugat VII tersebut adalah tanah milik Penggugat;
15. Bahwa Kantor Pertanahan Kabuapten Bekasi in casu Tergugat IX telah menerbitkan Sertifikat tanah SHM Nomor: 105/Segara Makmur, di mana

Halaman 6 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



batas-batas tanah dalam penerbitan surat tersebut berdasarkan keterangan dan ataupun data yang tidak benar;

16. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat IX, merupakan perbuatan ketidakcermatan pejabat, serta telah melanggar asas ketidak hati-hatian, dalam bertindak menerbitkan Sertifikat tanah SHM Nomor:105/Segara Makmur, karena penerbitan Sertifikat tanah SHM Nomor: 105/Segara Makmur tersebut datanya sangat direkayasa oleh para oknum, sehingga mengakibatkan adanya pihak-pihak yang dirugikan in casu Penggugat, atas terbitnya sertifikat tersebut;
17. Bahwa karena Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan guna melindungi hak Penggugat selaku Pembeli yang beritikad baik atas bidang tanah Objek Sengketa a quo, maka sangat beralasan hukum jika Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini memerintahkan Tergugat II dan Tergugat III dan atau kepada siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menghentikan segala tindakan di atas fisik bidang tanah Objek Sengketa a quo dan menyerahkan bidang tanah Objek Sengketa a quo dalam keadaan kosong kepada Penggugat;
18. Bahwa pada saat ini bidang tanah Objek Sengketa milik Penggugat dikuasai oleh Tergugat III dan Tergugat VI, dan atas dikuasainya bidang tanah a quo maka Penggugat tidak dapat menikmati hasil dari bidang tanah miliknya tersebut;
19. Bahwa tindakan dan atau perbuatan Tergugat III yang telah mendirikan bangunan di atas tanah Objek Sengketa a quo dan mengklaim tanah Objek Sengketa a quo sebagai miliknya, maka adalah patut dan layak secara hukum dinyatakan perbuatan Tergugat III a quo adalah Perbuatan Melawan Hukum;
20. Bahwa Tergugat IX yang telah menerbitkan Sertifikat tanah SHM No.105/Segara Makmur tersebut berdasarkan keterangan dan ataupun data yang tidak benar adalah merupakan perbuatan ketidakcermatan pejabat, serta telah melanggar asas ketidak hati-hatian dalam bertindak menerbitkan Sertifikat berdasarkan keterangan dan ataupun data yang tidak benar, maka adalah patut dan layak secara hukum dinyatakan perbuatan Tergugat IX a quo adalah Perbuatan Melawan Hukum;

B. PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Halaman 7 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



21. Bahwa atas perbuatan dan tindakan Para Tergugat sebagaimana tersebut di atas yaitu jelas telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara; Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan sebagai berikut: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

a. Bahwa pengertian perbuatan melawan hukum sebagaimana yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut di atas haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- (i) Perbuatan tersebut terbukti melawan hukum (baik secara aktif maupun pasif);
- (ii) Tergugat dapat mempertanggungjawabkan perbuatan melawan hukum tersebut (unsur *alpha* dan *schuld*);
- (iii) Adanya kerugian yang kongkrit yang ditimbulkan;
- (iv) Adanya hubungan sebab akibat (*causalitas*) antara perbuatan melanggar hukum tersebut dengan kerugian yang dituntut oleh Penggugat;

b. Bahwa sebagaimana ketentuan yang berlaku sejak diterbitkannya Putusan Hoge Raad Arrest 1919 tanggal 31 Januari 1919 maka pengertian Perbuatan Melanggar Hukum telah diperluas oleh Hoge Raad dari hanya melanggar UU atau peraturan perundangan yang berlaku menjadi selain melanggar UU dan peraturan perundangan yang berlaku juga melanggar asas kepatutan moral, asas kewajiban hukumnya, asas itikad baik, asas kesusilaan, asas keadilan, asas kehati-hatian dan ketelitian untuk memperhatikan kepentingan orang lain dan terhadap harta benda orang lain serta melanggar hak subyektif orang lain yang dijamin dan dilindungi hukum;

c. Berdasarkan Buku "Proyek Pengembangan Teknis Yustisial Mahkamah Agung - RI", tentang Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum Reader III, Jilid I, Penerbit Tim Penguji Hukum Mahkamah Agung Republik Indonesia, 1991, halaman 121, yang mengutip pendapat Setiawan, telah dinyatakan sebagai berikut (kutipan) :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Sejak dijatuhkannya putusan dalam perkara Lindenbaum Cohen pada tahun 1919, terdapat 4 (empat) kriteria perbuatan melanggar hukum.

Keempat kriteria tersebut adalah :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subyektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tatasusila;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.”

- Putusan Hoge Raad Arrest 1919:

“Dalam pengertian perbuatan melawan hukum, demikian Hoge Raad, termasuk setiap perbuatan (ataupun tidak berbuat) yang, ataukah melanggar hak subyektif orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; ataupun bertentangan dengan tata susila atau bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati, yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain. Orang yang karena kesalahannya menyebabkan timbulnya kerugian bagi orang lain sebagai akibat dari perbuatannya, wajib membayar ganti rugi”

Hoge Raad dalam putusannya mempergunakan kata-kata “Ataukah”, A t a u”: Dengan demikian untuk adanya suatu Perbuatan Melanggar Hukum tidak disyaratkan adanya ke-empat kriteria itu secara kumulatif Dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu, secara alternatif, telah terpenuhi pula syarat untuk suatu Perbuatan Melanggar Hukum.

22. Bahwa berdasarkan uraian Gugatan tersebut di atas, telah terbukti secara sah dan meyakinkan serta tidak terbantahkan lagi bahwa Para Tergugat baik secara sendiri sendiri maupun bersama-sama telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum (onrechtmatige daad) yang merugikan kepentingan Penggugat bukan saja telah memenuhi salah satu kriteria untuk menyatakan adanya “Perbuatan Melawan Hukum”, melainkan perbuatan Para Tergugat tersebut jelas telah memenuhi keempat unsur tersebut di atas, yaitu: Melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, bertentangan

Halaman 9 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



dengan kepututan, perbuatan para Tergugat telah memenuhi unsur kesalahan dan adanya kerugian yang dialami oleh Penggugat;

C. TUNTUTAN GANTI RUGI SEBAGAI AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM

23. Bahwa sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat telah menyebabkan Penggugat mengalami kerugian baik materiil cq reliance loss (kerugian nyata) dan expectation loss (kehilangan keuntungan yang diharapkan) maupun kerugian unmateriil sehingga telah terpenuhi adanya unsur sebab akibat (kausalitas) antara kerugian yang timbul dengan Perbuatan Melanggar Hukum Para Tergugat. Kerugian yang timbul tersebut merupakan suatu fakta notoir yaitu fakta yang sudah diketahui umum yang tidak perlu dibuktikan lagi kebenarannya dengan perincian sebagai berikut:

23.1. KERUGIAN MATERIL

Bahwa kerugian materil yang dialami oleh Penggugat karena tidak dapat menikmati bidang tanahnya karena tindakan-tindakan melawan hukum Para Tergugat, yaitu keuntungan yang diharapkan dapat diraih yang seharusnya diperoleh Penggugat terhitung sejak tahun 2015 sampai dengan diajukannya Gugatan aquo (3 tahun/tiga tahun) dengan harga sewa bidang tanah setahun sebesar USD 150,000 (seratus lima puluh ribu Dollar Amerika Serikat) serta perhitungan menggunakan rata-rata bunga berdasarkan Undang-Undang (6% pertahun/enam persen pertahun) dikalkulasikan dengan kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Penggugat di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Penggugat di kemudian hari. Apabila diperhitungkan Penggugat menyewakan tanah tersebut kepada pihak lain dapat diperhitungkan untuk kerugian Tergugat sebesar:

- a. Harga sewa bidang tanah untuk 3 (tiga) tahun = USD 150,000 pertahun (seratus lima puluh ribu Dollar Amerika Serikat pertahun) x 3 = USD 450,000 (empat ratus lima puluh ribu Dollar Amerika Serikat);
- b. Bunga untuk 3 (tiga) tahun = USD 9,000 x 3 = USD 27,000 (dua puluh tujuh ribu Dollar Amerika Serikat)
- c. a + b = USD 450,000 (empat ratus lima puluh ribu Dollar Amerika Serikat) + USD 27,000 (dua puluh tujuh ribu Dollar

Halaman 10 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



Amerika Serikat) = USD 477,000 (empat ratus tujuh puluh tujuh ribu Dollar Amerika Serikat);

23.2. KERUGIAN IMMATERIL

Bahwa Penggugat telah mengalami kerugian Imateril akibat dari tindakan Para Tergugat, dan kerugian imateril yang dialami Penggugat adalah tidak dapat dinilai dengan uang karena menyangkut harkat dan martabat serta harga diri seseorang; akan tetapi akibat dari Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat a quo, Penggugat merasa dirugikan baik mengenai waktu, tenaga, pemikiran, biaya transport, dan biaya lain-lainnya, oleh karena itu dapat ditaksir dengan nilai uang sebesar Rp 5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah);

D. SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAAG) dan UANG PAKSA DWANGSOM

24. Bahwa guna menjamin gugatan Penggugat dan untuk menghindarkan Para Tergugat III mengalihkan/memindahtangankan bidang tanah Objek Sengketa a quo kepada pihak lain, maka terhadap bidang tanah Objek Sengketa a quo tersebut selama dalam pemeriksaan perkara ini berjalan, maka Penggugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di :

- Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat, dengan luas 6.975 M² (enam ribu Sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), dengan batas-batas sebagaimana tergambar dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 19-12-1997 No.21535/1997 pada SHGB No. 46/Segara Makmur yang dikeluarkan oleh Tergugat IX;

25. Bahwa untuk itu apabila Para Tergugat tidak menjalankan isi putusan dalam perkara a quo, maka Penggugat mohon agar Yth. Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam menjalankan isi Putusan dalam perkara a quo;

E. PUTUSAN PROVISI



26. Bahwa mengingat tindakan Para Tergugat menguasai tanpa hak, melakukan pembangunan di atas tanah Objek Sengketa serta untuk menghindari kerugian yang lebih besar kepada Penggugat maka sudah selayaknya sebelum perkara ini diputus kiranya kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memutuskan perkara dalam Putusan Provisi terlebih dahulu sebagai berikut:

- Memerintahkan kepada Para Tergugat dan atau kepada pihak manapun yang memperoleh hak daripadanya untuk keluar dari tanah Objek Sengketa dan menghentikan segala kegiatan apapun di atas tanah Objek Sengketa;

F. PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD)

27. Bahwa karena gugatan ini diajukan dengan dasar hukum yang kuat dan disertai dengan bukti-bukti yang sah, maka Penggugat memohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk berkenan memberikan putusan yang berlaku secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad), walau ada perlawanan, banding maupun kasasi;

G. PETITUM

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan memeriksa, mengadili, dan mengabulkan seluruh gugatan dan tuntutan Penggugat perkara aquo dengan Amar Putusan berbunyi sebagai berikut:

PRIMAIR

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
2. Menyatakan Penggugat sebagai Penggugat yang baik dan benar;
3. Menyatakan Para Tergugat baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan secara hukum bahwa bidang tanah yang terletak/ berlokasi di Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat, dengan luas 6.975 M² (enam ribu Sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) sebagaimana tertera dalam SHGB No. 46/Segara Makmur, dengan batas-batas tercantum dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 19-12-1997 No.21535/1997, adalah sah milik Penggugat;



5. Memerintahkan dan menghukum kepada Para Tergugat dan atau kepada pihak manapun yang memperoleh hak daripadanya yang menguasai dan ataupun menempati tanah Objek Sengketa secara melawan hukum untuk mengembalikan dan menyerahkan kembali penguasaan tanah Objek Sengketa kepada Penggugat dengan tanpa syarat apapun dan dalam keadaan baik dan kosong serta terlepas dari ikatan dengan pihak ketiga;
6. Menghukum kepada Para Tergugat dan atau kepada pihak manapun yang memperoleh hak daripadanya untuk berhenti mengganggu berupaya menguasai dan mengaku-akui tanah Objek Sengketa sebagai miliknya dan harus menghentikan segala gangguan atau kegiatan apapun di atas tanah tanah Objek Sengketa, serta harus mencabut/melepas papan nama atau patok-patok atau tanda-tanda dalam bentuk apapun yang dibuat oleh Para Tergugat di atas tanah Objek Sengketa, dan apabila Para Tergugat atau pihak siapapun ada niat untuk mengganggu atau menguasai tanah tersebut nantinya harus menghentikan niatnya tersebut dan harus menyerahkan penguasaan tanah tersebut dengan sepenuhnya dan tanpa syarat kepada Penggugat;
7. Menyatakan SHM No. 105/Segara Makmur dan atau turunannya tidak mengikat atas tanah milik Penggugat in casu tanah Objek Sengketa yang terletak di di Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat, dengan luas 6.975 M² (enam ribu Sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) sebagaimana tertera dalam SHGB No.46/Segara Makmur, dengan batas-batas tercantum dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 19-12-1997 No. 21535/1997;
8. Memerintahkan dan menghukum Para Tergugat dan atau kepada pihak manapun yang memperoleh hak dari padanya untuk meyerahkan semua surat-surat yang terkait dengan tanah SHGB No.46/Segara Makmur, dengan batas-batas sesuai Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 19-12-1997 No.21535/1997 yang terletak di Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat, dengan luas 6.975 M² (enam ribu sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) kepada Penggugat;
9. Menyatakan batal demi hukum dan atau tidak mengikat terhadap tanah yang terletak di Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat, milik Penggugat, atas semua alas hak dan atau perjanjian dan atau asal-usul tanah baik yang ada

Halaman 13 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



sekarang maupun yang kelak ditemukan sepanjang hal tersebut berkaitan dengan bidang tanah SHGB No. 46/Segara Makmur, seluas 6.975 M² (enam ribu Sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) dengan batas-batas sebagaimana tergambar dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 19-12-1997 No. 21535/1997 milik Penggugat;

10. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoir beslaag) yang diletakkan atas Objek Sengketa dalam perkara ini;
11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng dan bersama-sama untuk membayar :
 - 11.1. Kerugian Materiil kepada Penggugat sebesar USD 477,000 (empat ratus tujuh puluh tujuh ribu Dollar Amerika Serikat) terhitung 7 (tujuh) hari sejak Putusan dibacakan oleh Majelis Hakim;
 - 11.2. Kerugian Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) terhitung 7 (tujuh) hari sejak Putusan dibacakan oleh Majelis Hakim;
12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun diajukan perlawanan, banding ataupun kasasi;
13. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng dan bersama-sama untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari apabila lalai dalam melaksanakan isi dalam putusan ini;
14. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Atau, apabila Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut Terbanding I semula Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

I. EKSEPSI

A. Eksepsi Prosesuil, Mengenai Kompetensi Absolut (Exceptio Absolute Competentie)

A.I. Surat Riwayat Tanah dan Surat Keterangan Tidak Sengketa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa memperhatikan surat gugatan Penggugat yaitu pada bagian posita hal 6 poin 11,12, 13, dan 14, Penggugat mendalilkan sebagai berikut:
 - Poin 11. Bahwa Tergugat VII sebagai Kepala Desa Segara Makmur membuat Surat Keterangan Riwayat Tanah terhadap tanah-tanah Obyek Sengketa serta membuat Surat Keterangan Tanah Tidak Sengketa tanpa sepengetahuan Penggugat, karena memang terhadap tanah obyek sengketa a quo tidak pernah diperjual belikan oleh Penggugat kepada pihak mana pun juga.
 - Poin 12. Bahwa dengan terbitnya Surat Riwayat Tanah dan Surat Keterangan Tanah Tidak Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat VII selaku Kepala Desa Segara Makmur, sehingga merugikan Penggugat karena tanah obyek sengketa a quo tersebut merupakan tanah milik Penggugat yang dibeli dari Tergugat V dan bukan merupakan tanah milik dari Tergugat III maupun Tergugat VI sebagaimana diakui oleh Tergugat III dan mapuan Tergugat VI.
 - Poin 13. Bahwa akibat perbuatan Tergugat VII a quo telah mengakibatkan penghilangan hak kepemilikan tanah Penggugat
 - Poin 14. Bahwa seharusnya Tergugat VII selaku Kepala Desa Segara Makmur sebelum menandatangani Surat Riwayat Tanah dan Surat Keterangan Tidak Sengketa terlebih dahulu mengecek lokasi tanah, karena lokasi tanah yang dicantumkan di dalam surat yang dibuat Tergugat VII tersebut adalah tanah milik Penggugat
2. Bahwa kemudian Penggugat telah menggugat para Tergugat (Termasuk Tergugat VII) telah melakukan perbuatan melawan hukum dan kemudian memohon agar para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum serta memohon agar para Tergugat dihukum untuk membayar kerugian materiil dan immateriil yaitu sebagaimana dalilnya berikut:

Halaman 15 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.

Disclaimer

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



- Posita, Poin 22. Bahwa berdasarkan uraian gugatan tersebut di atas, telah terbukti secara sah dan meyakinkan serta tidak terbantahkan lagi bahwa para Tergugat baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) yang merugikan kepentingan Penggugat bukan saja telah memenuhi salah satu kriteria untuk menyatakan adanya "perbuatan melawan hukum", melainkan perbuatan para Tergugat tersebut telah memenuhi keempat unsur di atas, yaitu: melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum sipembuat, bertentangan dengan kepatutan, perbuatan para Tergugat telah memenuhi unsur kesalahan dan adanya kerugian yang dialami oleh Penggugat
 - Petitum, Poin 3. Menyatakan para Tergugat baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum.
 - Petitum, Poin 11. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng dan bersama-sama untuk membayar; Kerugian Materiil.....dst, dan Kerugian Immateril dst
3. Bahwa mencermati dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat pada positanya kemudian dikaitkan dengan petitumnya, maka jelas terlihat obyek sengketa yang digugat oleh Penggugat kepada Tergugat VII adalah; 1) Surat Keterangan Riwayat Tanah, dan 2) Surat Keterangan Tanah Tidak Sengketa.
4. Bahwa surat-surat tersebut adalah produk Tergugat VII selaku Kepala Desa Segara Makmur yang artinya surat-surat tersebut adalah Keputusan Tata Usaha Negara. Oleh karena surat-surat tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, maka yang berwenang menilai atau menguji apakah suatu Keputusan Tata Usaha Negara menimbulkan kerugian terhadap orang atau badan hukum perdata adalah menjadi Sengketa Tata Usaha Negara, dan yang berwenang mutlak untuk memeriksa dan mengadilinya adalah Pengadilan Tata Usaha Negara.



5. Bahwa dengan demikian jelas obyek sengketa yang diajukan oleh Penggugat tersebut bukan wewenang Peradilan Umum (in casu Pengadilan Negeri Bekasi), melainkan wewenang mutlak Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal ini sejalan dengan ketentuan-ketentuan perundang-undangan peradilan Tata Usaha Negara, yaitu:

- Pasal 1 angka 10 dan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, selengkapanya berbunyi;

"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 53 ayat 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, selengkapanya berbunyi;

"seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi."

A.2.Sertipikat Hak Atas Tanah

6. Bahwa kemudian juga memperhatikan surat gugatan Penggugat yaitu pada bagian posita hal 6 s/d 7 poin 15 dan 16 Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

- Poin 15. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi in casu Tergugat IX telah menerbitkan sertifikat tanah SHM No. 105/Segara Makmur, dimana batas-batas tanah dalam penerbitan surat tersebut berdasarkan keterangan dan ataupun data yang tidak benar.
- Poin 16. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat IX, merupakan perbuatan ketidakcermatan pejabat, serta telah

Halaman 17 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



melanggar asas ketidak hati-hatian dalam bertindak menerbitkan sertifikat tanah SHM No. 105/Segara Makmur, karena penerbitan sertifikat tanah SHM No. 105/Segara Makmur tersebut datanya sangat direkayasa oleh para oknum, sehingga mengakibatkan adanya pihak-pihak yang dirugikan in casu Penggugat atas terbitnya sertifikat tersebut

7. Bahwa kemudian Penggugat telah menggugat para Tergugat (Termasuk Tergugat IX) telah melakukan perbuatan melawan hukum dan kemudian memohon agar para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum serta memohon agar para Tergugat dihukum untuk membayar kerugian materiil dan immateril yaitu sebagaimana dalilnya berikut:

- Posita, Poin 22. Bahwa berdasarkan uraian gugatan tersebut di atas, telah terbukti secara sah dan meyakinkan serta tidak terbantahkan lagi bahwa para Tergugat baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) yang merugikan kepentingan Penggugat bukan saja telah memenuhi salah satu kriteria untuk menyatakan adanya "perbuatan melawan hukum", melainkan perbuatan para Tergugat tersebut telah memenuhi keempat unsur di atas, yaitu: melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum sipembuat, bertentangan dengan kepatutan, perbuatan para Tergugat telah memenuhi unsur kesalahan dan adanya kerugian yang dialami oleh Penggugat.
- Petitum, Poin 3. Menyatakan para Tergugat baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- Petitum, Poin 7. Menyatakan SHM No. 105/Segara Makmur dan atau turunannya tidak mengikat atas tanah milik Penggugat in cassu tanah obyek sengketa yang terletak di Desa Segara Jaya, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, dengan luas 6.975 M² (enam ribu sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) sebagaimana tertera dalam SHGB No. 46/Segara Makmur, dengan batas-batas tercantum dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 19-12-1997 No. 21535/1997.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Petitem, Poin 9. Menyatakan batal demi hukum dan atau tidak mengikat terhadap tanah yang terletak di Desa Segaramakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, milik Penggugat, atas semua alas hak dan atau perjanjian dan atau asal usul tanah baik yang ada sekarang maupun kelak diketemukan sepanjang hal tersebut berkaitan dengan bidang tanah SHGB No. 46/Segara Makmur, seluas 6.975 M² dengan batas-batas sebagaimana tergambar dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 19-12-1997 No. 21535/1997 milik Penggugat.
 - Petitem, Poin 11. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng dan bersama-sama untuk membayar: Kerugian Materiil dst, dan Kerugian Immateril dst..
8. Bahwa mencermati dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat pada positanya itu kemudian dikaitkan dengan petitumnya, maka jelas terlihat obyek sengketa yang digugat oleh Penggugat kepada para Tergugat adalah keabsahan Sertifikat Hak Milik No. 105/Segara Makmur, sehingga Penggugat memohon agar Sertifikat Hak Milik No. 105/Segara Makmur dinyatakan batal demi hukum.
9. Bahwa demikian pula, oleh karena Penggugat merasa memiliki hak atas tanah berdasarkan SHGB No. 46/Segaramakmur dan kemudian mengklaim bidang tanahnya sebagaian berada di atas bidang tanah yang dimaksud dalam SHM No. 105/Segara Makmur yang kini dimiliki oleh Tergugat II, maka dapat diartikan maksud Penggugat yaitu 'satu bidang tanah terdapat dua bukti hak atas tanah' sehingga karenanya sangat jelas terbukti maksud gugatan Penggugat adalah pembatalan sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Tergugat IX selaku Pejabat Tata Usaha Negara.
10. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 105/Segara Makmur adalah produk yang dikeluarkan oleh Tergugat IX - in casu Kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi - selaku Perjabat Tata Usaha Negara, sehingga Sertifikat Hak Milik No. 105/Segara Makmur tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara. Oleh karena Sertifikat Hak Milik No. 105/Segara Makmur

Halaman 19 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



adalah Keputusan Tata Usaha Negara, maka yang berwenang menilai atau menguji dan kemudian menyatakan sah atau batal demi hukum adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, karena hal tersebut telah masuk dalam kategori Sengketa Tata Usaha Negara.

11. Bahwa dengan demikian jelas obyek sengketa yang diajukan oleh Penggugat tersebut bukan wewenang Peradilan Umum, (in cassu Pengadilan Negeri Bekasi), melainkan wewenang mutlak Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal ini sejalan dengan ketentuan-ketentuan perundang-undangan Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu:

- Pasal 1 angka 10 dan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, selengkapnya berbunyi;

"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 53 ayat 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, selengkapnya berbunyi;

"seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi."

12. Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil Tergugat I tersebut di atas, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang mengadili perkara a quo.



B. Eksepsi Mengenai Pengubahan Gugatan

1. Bahwa Penggugat telah melakukan pengubahan terhadap surat gugatannya, sebagaimana suratnya tertanggal 05 Maret 2019 perihal perbaikan/perubahan gugatan. Pada pengubahan tersebut Penggugat telah mengubah bagian posita yang menjadi dasar hukum gugatannya, hal ini terlihat jelas pada hal 3 s/d 4 pada surat pengubahan gugatan tersebut, khususnya pada poin 5.a., yaitu:

"Sekitar awal tahun 2015, ketika Penggugat akan menggunakan tanah obyek sengketa a quo di mana setelah sebelumnya Penggugat telah melakukan pengurukan atas tanah objek sengketa a quo, ternyata secara tiba-tiba Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat VI melakukan okupasi illegal atas objek sengketa a quo, incasu Tergugat II dan Tergugat III secara melawan hukum menguasai sebagian tanah objek sengketa, adalah diketahui dengan membeli bidang tanah objek sengketa a quo dari Tergugat I yang mana sebelumnya tergugat I membeli tanah a quo dari Tergugat IV. Namun oleh karena antara Tergugat I dan Tergugat IV telah membuat dan menandatangani surat pembatalan atas atas jual beli bidang tanah a quo jauh dari sebelum Tergugat I menjual bidang tanah a quo kepada Tergugat H/Tergugat III, maka Tergugat I tidak bevoegd mengalihkan hak dalam bentuk apapun atas sebahagian tanah objek sengketa a quo kepada Tergugat II/Tergugat HI atau kepada siapapun".

2. Bahwa memperhatikan uraian dalil-dalil yang disampaikan Penggugat dalam surat gugatannya yang pertama yaitu tertanggal 2-10-2018, Penggugat tidak menguraikan perihal keterkaitan Tergugat I dalam peristiwa hukum yang menjadi dasar (posita) gugatan Penggugat Namun setelah Penggugat mengajukan pengubahan terhadap surat gugatannya tertanggal 5 Maret 2019 khususnya pada poin 5.a tersebut, Penggugat telah menarik Tergugat I kepada suatu peristiwa hukum yang kemudian dijadikan sebagai dasar (posita) gugatannya, sehingga atas tindakan Penggugat yang melakukan pengubahan posita gugatan berarti Penggugat telah mengubah peristiwa materilnya, dan Tergugat I merasa sangat keberatan atas hal tersebut, karena hal itu telah menjadikan Tergugat I kedalam kondisi yang membingungkan/menyulitkan dan Tergugat telah dirugikan khususnya dalam

Halaman 21 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



melakukan pembelaan kepentingan diri Tergugat I sendiri, karena dari semula tidak terkait menjadi terkait dalam suatu peristiwa yang digugat oleh Penggugat.

3. Bahwa tindakan Penggugat yang melakukan pengubahan gugatan sebagaimana dimaksud, adalah sama sekali tidak dibenarkan dalam tata tertib beracara perdata, karena pengubahan gugatan tidaklah dibenarkan pengubahan pada bagian posita yang menjadi dasar materiil suatu surat gugatan. Hal ini sejalan dengan Pasal 127 BRv (Reglemen op de Burgerlijke Rechtvordering) dan kaidah-kaidah hukum yang termuat dalam beberapa Yurisprudensi sebagai berikut:

- Menurut ketentuan Pasal 127 BRv tersebut, Penggugat boleh mengubah atau mengurangi tuntutan sepanjang pemeriksaan perkara, asal saja tidak mengubah atau menambah het onderwerp van den eisch. Dalam praktik hukum, pengertian het onderwerp van den eisch meliputi juga dasar tuntutan. jadi, pengubahan yang dimaksud tidak mengubah kejadian materiil yang menjadi dasar gugatan (Prof. Abul Kadir Muhammad, SH., Hukum Acara Perdata Indonesia, Cetakan IX, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 2012, hal. 64)
- Yurisprudensi M.A.R.I. dalam Putusan Nomor: 209 K/Sip/1970 tanggal 6 Maret 1971; perubahan gugatan tidak boleh mengubah kejadian materiil yang menjadi dasar gugatan. (dikutip oleh DR. H. Zainal Asikin, SH, SU. dalam bukunya berjudul: Hukum Acara Perdata di Indonesia, Prenadamedia Group, Jakarta 2015, hal.29).
- Yurisprudensi M.A.R.I. dalam Putusan Nomor: 454 K/Sip/1970 tanggal 11-3-1970, jo. Yurisprudensi MA dalam Putusan Nomor: 1042 K/Sip/1971 tanggal 3 -12-1974, jo. Yurisprudensi MA dalam Putusan Nomor: 823 K/Sip/1973 tanggal 29 -1-1976, yang menegaskan bahwa perubahan atau penambahan gugatan diperkenankan asal tidak mengubah dasar gugatan (posita) dan tidak merugikan tergugat dalam pembelaan kepentingannya (dikutip oleh DR. H. Zainal Asikin, SH, SU, dalam bukunya berjudul; Hukum Acara Perdata di Indonesia, Prenadamedia Group, Jakarta 2015, hal.30).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Yurisprudensi M.A.R.I. dalam Putusan Nomor: 226 K/Sip/1973 tanggal 27 November 1975, menekankan "pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung: karena pengubahan gugatan yang diajukan penggugat-terbanding pada persidangan tanggal 11 Februari 1969 adalah mengenai pokok gugatan, maka seharusnya pengubahan tersebut ditolak" (termuat dalam Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia Jilid II, dalam Proyeksi Yurisprudensi Mahkamah Agung, yang diedarkan oleh pengurus Pusat IKAHI tahun 1977, halaman 196).

4. Bahwa berdasarkan urian dalil-dalil Terugat I di atas, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

C. Eksepsi Mengenai Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

1. Bahwa mencermati surat gugatan Penggugat, Penggugat telah menarik pihak-pihak menjadi Tergugat yakni, Tergugat I s/d Tergugat IX. Adapun yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah bahwa Penggugat mengklaim memiliki tanah seluas 6.975M² (enam ribu sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) berdasarkan Serifikat Hak Milik No. 46/Segaramakmur, yang ia Penggugat peroleh dari Tergugat V berdasarkan jual beli. Namun, sebagian atau seluruh dari tanah tersebut ternyata dikuasai oleh Tergugat II dan Tergugat III berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 105/Segaramakmur, yang mana Tergugat II dan Tergugat III memperoleh tanah itu semula dari Terugat I berdasarkan jual beli. Dan sebelumnya, Tergugat I memperoleh tanah tersebut dari Tergugat IV berdasarkan jual beli yang dibuat di hadapan PPAT Kun Hidayat, S.H. selaku Notaris/PPAT untuk wilayah Kecamatan Taruma Jaya, tetapi Penggugat mendalilkan bahwa jual beli tersebut dibatalkan (meskipun faktanya menurut Tergugat I tidak pernah ada pembatalan).
2. Bahwa oleh karena Penggugat mendalilkan adanya pembatalan jual beli, maka seharusnya Kun Hidayat, SH. selaku Notaris/PPAT untuk wilayah Kecamatan Taruma Jaya wajib ditarik oleh Penggugat sebagai pihak dalam perkara a quo, dan akibatnya

Halaman 23 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.

Disclaimer

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



jika ternyata Penggugat tidak menariknya -sebagaimana surat gugatan Penggugat - maka surat gugatan Penggugat menjadi kurang pihak, dan apabila gugatan kurang pihak, maka berakibat pada gugatan akan ditolak karena akan membuat perkara tidak jelas dan terang, dan akan gugatan tidak dapat dilaksanakan di kemudian hari.

3. Bahwa berdasarkan urian dalil-dalil Terugat I di atas, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

D. Eksepsi Mengenai Gugatan Tidak Jelas (Obscuur Libelli) Tentang Batas-Batas Tanah

1. Bahwa mencermati surat gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah bahwa Penggugat mengklaim memiliki tanah se luas 6.975M² (enam ribu sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) berdasarkan SHGB No. 46/Segaramakmur, yang ia Penggugat peroleh dari Tergugat V berdasarkan jual beli. Namun, sebagaian atau seluruh dari tanah tersebut ternyata dikuasai oleh Tergugat II dan Tergugat III berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 105/ Segaramakmur.
2. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat adalah mengenai bidang tanah, maka haruslah jelas disebutkan dalam surat gugatan batas-batas tanah yang diklaim oleh Penggugat, penyebutan batas-batas tanah hanya menyebutkan sesuai surat ukur yang tertera dalam Sertifikat namun tidak menyebutkannya secara jelas dalam surat gugatan, maka jelas telah menjadikan surat gugatan menjadi kabur (obscur), karena tanah yang menjadi obyek sengketa tidak jelas atau kabur.
3. Bahwa lagi pula, mencermati gugatan Penggugat yang mengklaim memiliki tanah seluas 6.975M² (enam ribu sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) berdasarkan SHGB No. 46/ Segaramakmur, sementara Tergugat II/Tergugat III menguasai hanya seluas 3.068 M² (tiga ribu enam puluh delapan meter persegi) yang semula berasal dari Tergugat I yaitu berdasarkan SHM No. 105/Segaramakmur, sehingga karena terdapat perbedaan luas maka secara logis terdapat perebedaan batas-batas, namun



Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tersebut sehingga tidak jelas atau menjadi kabur (obscur).

4. Bahwa dalil-dalil demikian di atas adalah sejalan dengan 1) Yurisprudensi MA Nomor: 1149 K/Sip/1979, tanggal 17 April 1979, dengan kaidah hukum sebagai berikut; "bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima", begitu juga dengan 2) Yurisprudensi MA Nomor: 1159 K/PDT/1983, tanggal 23-10-1984, dengan kaidah hukum sebagai berikut; "gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek tanah sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima", dan 3) Yurisprudensi MA Nomor: 81 K/Sip/1971, tanggal 9-7-1973, dengan kaidah hukum sebagai berikut: "karena setelah diadakan pemeriksaan setempat oleh Pengadilan Negeri atas perintah Mahkamah Agung, tanah yang dikuasai Tergugat tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima".
5. Bahwa berdasarkan urian dalil-dalil Terugat I di atas, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar menyatakan gugatan Penguat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

Tentang Kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum

6. Bahwa Penguat telah menggugat para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat IX) telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap diri Penguat Namun setelah mencermati secara keseluruhan dari isi surat gugatan Penguat, ternyata Penguat tidak merinci jelas satu persatu dari masing-masing Tergugat tentang kualifikasi dari masing-masing Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penguat.
7. Bahwa oleh karena perihal perbuatan melawan hukum mana yang dituduhkan kepada masing-masing Tergugat tidak jelas diuraikan oleh Penguat, maka jelas terbukti bahwa surat gugatan Penguat tidak jelas kabur (obscur), dan karenanya harus ditolak.
8. Bahwa berdasarkan urian dalil-dalil Terugat I di atas, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar menyatakan gugatan Penguat



ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard).

POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang diuraikan/didalilkan dalam bagian eksepsi Tergugat I di atas, mohon kepada Majelis Hakim agar dianggap menjadi bagian dan merupakan satu kesatuan dengan bagian pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat sebagaimana dimuat dalam surat gugatannya, kecuali menyangkut hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat 1 tentang kebenarannya.
3. Bahwa Tergugat I pernah memiliki tanah seluas 3.570 M² di Desa Segara Makmur, Kecamatan Cilincing, Jawa Barat (dahulu), Kecamatan Tarumajaya (sekarang), Kabupaten Bekasi, Jawa Barat Adapun dasar kepemilikan Tergugat I atas tanah tersebut adalah Sertifikat Hak Milik No. 105/Segaramakmur.
4. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 105/Segaramakmur diterbitkan pada tanggal 5 Agustus 1972 oleh Tergugat IX, tanah sebelum dimiliki Tergugat I adalah dimiliki oleh Tergugat IV, dan sebelum dimiliki oleh Tergugat IV adalah dimiliki oleh seorang bernama Hartono Gunawan, dan sebelum dimiliki oleh Hartono Gunawan adalah dimiliki oleh Mansur b. Saijan (selaku pemilik asal). Untuk lebih jelasnya proses peralihan haknya akan diuraikan berikut ini:
 - 4.1. Pada tanggal 5 Agustus 1972, oleh Kepala Kantor Sub Direktorat Pertanahan Kabupaten Bekasi menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 105 atas nama pemegang hak Mansur b. Saijan.
 - 4.2. Pada bulan September 1980, oleh Mansur b. Saijan menjual habis tanah tersebut kepada Hartono Gunawan.
 - 4.3. Pada bulan November 1997, oleh Hartono Gunawan menjual habis tanah tersebut kepada H. Ahmad Baihaqi (Tergugat IV).
 - 4.4. Pada Januari 1998, oleh H. Ahmad Baihaqi (Tergugat IV) menjual habis tanah tersebut kepada Ny. Linda Louise, SE. (Tergugat I), dan



- 4.5. Pada Desember 2014, oleh Ny. Linda Louise, SE. (Tergugat I) menjual habis tanah tersebut kepada Fulien Surjana (Tergugat II).
5. Bahwa sejak Tergugat I memiliki dan menguasai tanah tersebut 1998 s/d 2014, Tergugat I telah berkali-kali mengagunkannya ke Lembaga Keuangan (Bank), yaitu: a) Tahun 2002, diagunkan di Bank Harda Internasional, b) Tahun 2003, juga diagunkan di Bank Harda Internasional dan c) Tahun 2006, juga diagunkan di Bank yang sama (Bank Harda Internasional), hal tersebut membuktikan bahwa Sertifikat dan lokasi tanah tersebut telah berkali-kali dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dengan hasil pengecekan bersih (clear) dari persengketaan.
6. Bahwa pada faktanya juga, Tergugat I memiliki dan menguasai tanah tersebut sejak tahun 1998 s/d tahun 2014 tidak pernah mengalami sengketa atau klaim dari pihak lain, teruma dari Penggugat dan pada Januari 1998 yaitu pada saat Tergugat I membeli tanah tersebut dari H. Ahmad Baihaqi (Tergugat IV), pembelian dilakukan dengan sempurna, yang artinya Tergugat I dan Tergugat IV telah menandatangani Akta jual Beli Tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Bapak Kun Hidayat, SH. selaku Notaris/PPAT untuk wilayah Kecamatan Taruma Jaya, sehingga dengan demikian pembelian tanah telah sah karena dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
7. Bahwa adapun Penggugat mendalilkan bahwa antara Tergugat 1 dengan Tergugat IV pernah melakukan pembatalan jual beli tanah tersebut (poin 5.a., surat perubahan gugatan Penggugat) adalah dalil yang mengada-ada karena tidak didasarkan pada fakta hukum yang kuat. Karena Tergugat I sendiri tidak pernah melakukan pembatalan Akta Jual Beli tanah dengan Tergugat IV, sehingga dalil Penggugat dimaksud adalah mengada-ada dan tidak didukung dengan bukti-bukti yang kuat Karena dengan logika sederhana saja dalil Penggugat sudah terbantahkan, antara lain dengan logika; bagaimana bisa dilakukan pembatalan Akta Otentik (Akta Jual Beli Tanah) tanpa melalui lembaga peradilan atau melalui pejabat yang berwenang?, dan bagaimana bisa terjadi pembatalan Akta Otentik sedang Sertipikat telah dibalik nama dari Tergugat IV



menjadi Tergugat I? jadi dengan sendirinya terjawab bahwa dalil Penggugat yang demikian itu hal yang mustahil terjadi, karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga atas dasar tersebut jelaslah bahwa dalil-dalil Penggugat adalah dalil yang mengada-ada, dan karenanya harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan saja.

8. Bahwa kemudian pada Desember 2014, Tergugat I menjual habis tanah tersebut kepada Tergugat II, yang mana jual beli dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, yaitu dihadapan sdr. Margono Pamuji, SH, MKn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tentunya pada saat sebelum jual beli dilakukan segala bentuk pengecekan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi telah dilakukan dengan hasil cek "cleat", artinya terdaftar dan tidak terdapat persengketaan, dan begitu juga lokasi tanah telah dilakukan pengukuran dan plotting kembali oleh Tergugat IX serta dilakukan pengecekan oleh kedua belah pihak yang disertai oleh Pejabat Desa dari Desa Segaramakmur. Hal demikian itu membuktikan tanah tidak dalam sengketa, tidak tumpang tindih bidangnya, sehingga dapat disimpulkan tidak pernah terjadi pembatalan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat IV ataupun pembelian kembali dari Tergugat IV kepada Tergugat I.
9. Bahwa dari urian fakta di atas, maka terlihat jelas sebenarnya tidak terdapat hubungan antara tanah yang dimaksud dalam SHM No. 105/Segaramakmur dengan tanah SHGB No. 46/Segaramakmur, karena jika terdapat hubungan antara keduanya, maka oleh Tergugat IX tidak akan menerbitkan suatu Sertifikat tanah di atas tanah yang telah bersertifikat terlebih dahulu. Sementara diketahui SHM No. 105/Segaramakmur telah diterbitkan oleh Tergugat IX sejak Tahun 1972 sementara SHGB No. 46/Segaramakmur baru diterbitkan oleh Tergugat IX pada tahun 1997.
10. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diuraikan di atas, maka jelaslah semua dalil-dalil Penggugat telah terbantahkan, sehingga karenanya dalil-dalil Penggugat tersebut harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan saja.



III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Bahwa oleh karena semua dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat - khususnya gugatan terhadap Tergugat I - telah terbantahkan dengan dalil-dalil yang disampaikan oleh Tergugat I (sebagaimana diuraikan di atas), maka dengan sendirinya Tergugat I tidak dapat dikwalifikasikan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karena Tergugat I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka mohon kepada Majelis Hakim agar menolak segala gugatan dan/atau tuntutan Penggugat yang ditujukan terhadap diri Tergugat I.

IV. TUNTUTAN GANTI RUGI

1. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak memiliki dasar, karena jika dihubungkan dengan posita gugatannya maka tidak ditemukan atau tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I juga Tergugat-Tergugatlainnya. Oleh karena tidak terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, maka mohon kepada Majelis Hakim agar tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan saja.
2. Bahwa lagi pula tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat harus ditolak karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang terkait, hal mana terbukti Penggugat telah menilai kerugiannya berdasarkan mata uang asing, yaitu Dollar Amerika Serikat (USD), sementara berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No. 17/3/PBI/2015 jo. Sura Edaran Bank Indonesia No. 17/11/DKSP tentang Kewajiban Penggunaan Rupiah di Wilayah Republik Indonesia (NKRI) yang menentukan bahwa setiap transaksi yang dilakukan oleh penduduk atau bukan penduduk, tunai atau non tunai di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia wajib menggunakan rupiah.

V. SITA JAMINAN

1. Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil yang disampaikan oleh Tergugat I di atas, maka jelas telah terbantahkan dalil-dalil Penggugat yang menyangkut kepemilikan tanah yang menjadi obyek sengketa. Maka karenanya gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan ditolak, dan sebagai konsekuensinya maka permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat



adalah tidak beralasan untuk dikabulkan oleh Majelis Hakim, sehingga Tergugat I mohon agar permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan saja.

2. Bahwa sejatinya Sita Jaminan dimohonkan jika benar-benar dalil gugatan Penggugat didukung oleh fakta-fakta yang akurat dan obyektif dan tidak terdapat bantahan dari Tergugat-tergugat, termasuk fakta-fakta yang menjadi alasan Penggugat yang menganggap gugatannya menjadi illusoir. Namun nyatanya dalam gugatan Penggugat, fakta-fakta itu tidak terlihat dalam uraian dalil-dalilnya.

VI. PUTUSAN PROVISI DAN PUTUSAN SERTA MERTA

1. Bahwa permohonan Penggugat tentang putusan provisionil adalah permohonan yang berlebihan dan tidak mempunyai alasan dan dasar hukum yang kuat. Hal demikian dinyatakan oleh Tergugat I adalah karena sejatinya putusan provisionil dikabulkan jika terdapat kepentingan yang segera dan sangat mendesak. Namun memperhatikan uraian dalil-dalil gugatan Penggugat, Tergugat I berpendapat gugatan Penggugat tidak memenuhi sifat segera dan mendesak untuk dimintakan putusan provisionil, karena sifat kebendaan tanah adalah benda tetap/tidak bergerak, dan disisi lain akan menimbulkan kerugian terhadap para Tergugat yang belum tentu para Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa lagi pula Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000, Mahkamah Agung RI memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Pengadilan Agama, dan para hakim kedua lembaga peradilan tersebut untuk tidak menjatuhkan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan putusan provisionil kecuali dalam hal:
 - Gugatan yang didasarkan pada bukti surat otentik atau tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran isi dan tanda tangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
 - Gugatan utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Gugatan 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;
- Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah putusan mengenai cerai mempunyai kekuatan hukum tetap; Dikabulkan mengenai putusan provisionil dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi unsur Pasal 332 Rv.
- Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan
- Pokok sengketa mengenai bezitrech

3. Bahwa mencermati gugatan Penggugat dan kemudian dihubungkan dengan SEMA tersebut di atas, maka tuntutan provisionil dan tuntutan serta merta Penggugat tidak memenuhi sebagaimana digariskan dalam petunjuk SEMA tersebut, dan oleh karenanya tuntutan provisionil dan tuntutan serta merta Penggugat mohon agar dinyatakan ditolak atau setidaknya dikesampingkan saja.

VII. PETITUM

Berdasarkan dalil-dalil Tergugat I yang telah diuraikan di atas, Tergugat I mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan mengadili dan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Mengabukan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
- Menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang memeriksa perkara yang diajukan oleh penggugat
- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (met onvankleijk verklaar)

DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR

- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

Halaman 31 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



SUBSIDAIR

Atau, apabila Pengadilan Negeri Bekasi cq. Majelis Hakim dalam perkara ini berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

I. TENTANG EKSEPSI

A. Exceptio Absolute Competentie (Declinatoria)

A.1. Bahwa sebagaimana tercantum posita gugatannya, Penggugat mendalilkan sebagai berikut :

"Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi in casu Tergugat IX telah menerbitkan Sertifikat tanah SHM Nomor 105/Segaramakmur dimana batas-batas tanah dalam penerbitan surat tersebut, berdasarkan dan ataupun data yang tidak benar. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat IX, merupakan perbuatan ketidakcermatan pejabat, serta telah melanggar asas kehati-hatian, dalam bertindak menerbitkan Tanah SHM No. 105/Segaramakmur. Karena penerbitan SHM No. 105/Segaramakmur tersebut datanya sangat direkayasa oleh para oknum, sehingga mengakibatkan adanya pihak-pihak yang dirugikan incasu Penggugat, atas terbitnya sertifikat tersebut.

Lebih lanjut, dalam petitumnya Penggugat meminta agar Pengadilan Negeri Bekasi Cq. Majelis Hakim dalam perkara a quo mengadili dan memutuskan :

"Menyatakan Batal Demi Hukum Dan Atau Tidak Mengikat terhadap tanah yang terletak di Desa Segaramakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, milik Penggugat, Atas Semua Alas Hak dan atau perjanjian dan atau asal usul tanah baik yang ada sekarang maupun kelak diketemukan sepanjang hal tersebut berkaitan dengan bidang tanah SHGB No. 46/Segaramakmur, seluas 6.975 M² dengan batas-batas sebagaimana tergambar dalam surat ukur/gambar situasi tanggal 19 Desember 1997 No. 21535/1997 milik Penggugat".



(Vide: Posita Point 15, 16 dan 20 halaman 6-7, dan Petitem gugatan Penggugat point 9, halaman 15)

(Cetak kapital, Bold dan underline oleh Tergugat II dan Tergugat III).

Bahwa mencermati petitum yang demikian, dihubungkan dengan dasar klaim kepemilikan Tergugat II berupa SHM No. 105 Tahun 1998, maka tidak lain yang diminta oleh Penggugat untuk dinyatakan batal demi hukum kepada Pengadilan Negeri Bekasi adalah SHM No. 105 Tahun 1998 Atas Nama Fulien Surjana, yang an sich merupakan produk administrasi pejabat tata usaha negara incasu Tergugat IX (vide: UUPA No. 5 Tahun 1960 Jo. PP No. 10 tahun 1961 sebagaimana telah diubah menjadi PP No. 24 Tahun 1997).

Maka, dapat kiranya disimpulkan bahwa Petitem pada point 9 tersebut dimintakan Penggugat untuk dikabulkan tidak lain adalah tentu karena dirinya merasa dirugikan atas terbitnya SHM No. 105 milik Tergugat II.

- A.2. Bahwa ternyata menurut ketentuan limitative dari Pasal 53 UU No. 5 Tahun 1986 Tentang PTUN telah memberikan penegasan bahwa "Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis pada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi".

Dengan demikian, berdasarkan hal-hal yang telah disebutkan di atas, Sertipikat Hak atas Tanah adalah KTUN, maka wewenang untuk mengadili adalah pada Pengadilan Tata Usaha Negara dan yang berwenang memutuskan bahwa sertipikat tersebut batal atau tidak sah hanyalah Pengadilan Tata Usaha Negara.

Bahwa legal reasoning yang demikian, dipertegas lagi dengan landmark decisions Mahkamah Agung R.I., antara lain:

- ❶. Putusan Nomor 1198 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976 Menyatakan bahwa:
"Karena pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang Pengadilan sehingga



pembatalannya juga wewenang administrasi, bukan Pengadilan”.

- ②. Putusan Nomor: 321 K/Sip/1978, tanggal 31 Januari 1981, menegaskan “Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain”.

(Vide: Termuat dalam rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia Jilid II, Tentang Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata”, proyeksi yurisprudensi Mahkamah Agung, Tahun 1977, yang diedarkan oleh pengurus IKAHI, halaman 173).

- ③. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 716 K/Sip/1973 Tanggal 5 September 1973, juga menegaskan bahwa “Pengeluaran/pencabutan dan pembatalan surat sertifikat adalah semata-mata wewenang dari kantor pertanahan, pendaftaran dan pengawasan pendaftaran tanah, bukan termasuk wewenang pengadilan negeri, maka gugatan penggugat mengenai pencabutan/pembatalan sertifikat No. 171 tidak dapat diterima” (Vide : Ibid halaman 10).

Bahwa berdasarkan hal tersebut, Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo, karena petitum yang demikian jelas telah menjadi Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung. Karenanya, beralasan demi hukum agar kiranya Pengadilan Negeri Bekasi menolak gugatan Penggugat, atau setidaknya dinyatakan Niet Ontvankelijke Verklard.

B. Exceptio Procesueel

B.1. Eksepsi Tentang Surat Kuasa

- B.1.1. Bahwa Penggugat telah mengajukan perbaikan/perubahan surat gugatan tertanggal 15 Januari 2019 dan Tanggal 5 Maret 2019, dengan mengubah dan atau menambah pihak lain untuk ditarik sebagai formil partij dalam perkara a quo tanpa terlebih dahulu mengajukan perbaikan/perubahan terhadap surat kuasa yang menyebutkan secara terperinci siapa pihak-pihak yang hendak digugat.



Padahal, sebagaimana ditegaskan dalam Buku II Pedoman Pelaksana Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan Edisi 2007, halaman 54, point 4, menekankan bahwa:

“Dalam perkara perdata, harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat, dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris, hutang piutang tertentu dan sebagainya”.

Berdasarkan hal itu, maka Surat Kuasa Khusus Penggugat tidak sah dan melanggar tata terbit beracara, karena tidak terlebih dahulu diajukan perbaikan dengan menyebutkan secara terperinci tentang siapa-siapa yang ditarik sebagai formil partij dalam perkara a quo. Karenanya, gugatan Penggugat mohon untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

B.1.2. Selain itu, dalam Surat Kuasa Khususnya, principal/pemberi kuasa berperkara yang terdahulu itu, ternyata Eric Gunawan tidak memberikan hak kepada penerima kuasa untuk merubah jati diri (in casu subjek dan alamat) pihak yang hendak digugat, maka penerima kuasa telah melampaui batas marginal kewenangan yang diberikan oleh prinsipal/ pemberi kuasa (Eric Gunawan) dalam surat kuasa dalam perkara a quo;

Padahal, sebagaimana diketahui bahwa Pasal 1797 KUHPdata secara tegas melarang penerima kuasa untuk melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya. Hal ini dipertegas lagi oleh Buku II Pedoman Pelaksana Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan Edisi 2007, halaman 54, point 3, yang mengatakan :

“Surat Kuasa Khusus harus mencantumkan secara jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, dengan subjek dan objek yang tertentu pula”.

Dengan demikian, surat kuasa khusus yang diajukan oleh Penggugat sebagai syarat formil mengajukan gugatan dan

Halaman 35 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



atau perubahan/ perbaikannya jelas niet rechtgeldig, sehingga tidak sah dan atau batal demi hukum.

Bahwa berdasarkan segala uraian juridist di atas, surat gugatan Penggugat mohon untuk dinyatakan niet ontvankelijk;

B.1.2. Bahwa lagipula, perbaikan/perubahan gugatan dengan immers menambah subjek hukum (naturlijk persoon) sebagai formil partij dalam perkara a quo, antara lain :

- ❶. Ahli waris dari Tn. H. Ahmad Baihaqi, antara lain digantikan oleh :
 - Ny. Nawiyah.
 - Ny. Een Hernawati.
 - Tn. Rezi Salman Al Farisi.
 - Tn. Iis Iskandar.
 - Tn. Riza Pahlovi.
 - Tn. Jeje Nurzaman.
 - Ny. Yuyun Hartini.
 - Nn. Ikomatussunia.
- ❷. Ahli waris Mansur Saiyan, antara lain digantikan oleh:
 - Abdul Kirom.
 - Armain.

Bahwa bila dicermati dari fomula surat gugatan awal (incasu tertanggal 2 Oktober 2018), “alamat” Tn. Ahmad Baihaqi dan atau Tn. Mansyur Saiyan ternyata seluruhnya tidak diubah dan atau sama dengan alamat seluruh pihak – pihak yang ditambahkan dalam subjek perbaikan / perubahan gugatan tanggal 5 Maret 2019, sehingga menimbulkan sangka yang beralasan bahwa alamat Tergugat IV dan Tergugat VI bukanlah alamat yang sebenarnya.

Bahwa hal ini jelas telah melanggar syarat formil dalam menentukan dan menarik formil partij sebagai tergugat. Karena dalam doktrine yang mantap mengajarkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH: “isi gugatan harus memuat identitas ialah ciri-ciri dari pada Penggugat dan Tergugat, yaitu nama serta tempat tinggalnya “(vide: Hukum



Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, Edisi Kedua, Cetakan Pertama, Tahun 1985, halaman 35);

- M. Yahya Harahap, S.H. : “Penyebutan Identitas dalam surat gugatan, merupakan syarat formil keabsahan gugatan, identitas yang wajib disebut meliputi: a). Nama Lengkap, b). Alamat atau tempat tinggal, menurut hukum sesuai dengan tata tertib beracara, yang dimaksud dengan alamat kediaman tambahan, atau tempat tinggal riil, terdapat beberapa sumber dokumen atau akta yang dapat dijadikan sumber alamat kediaman legal: bagi perorangan (physical person), dapat diambil dari KTP, NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak), dan Kartu Rumah Tangga (KK); bagi perseroan (legal entity), dapat diambil dari NPWP, anggaran dasar, Izin Usaha, atau dari Papan Nama” (Vide : Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan; Penerbit Sinar Grafik, Jakarta, Cetakan Kedua, Juni 2005, halaman 53 angka 4 s/d halaman 55);

Bahwa oleh karena Penggugat telah keliru menyebutkan alamat (tempat tinggal) Tergugat IV dan Tergugat VI, dan merujuk lebih lanjut pada doktrine tersebut di atas, maka surat gugatan Penggugat mohon untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

B.2. Eksepsi Tentang Tidak Sahnya Perubahan Gugatan

B.2.1. Bahwa Penggugat telah mengajukan perbaikan/ perubahan gugatan dengan mengemukakan/mendalilkan keadaan fakta hukum (Materil) yang baru dalam gugatan yang dirubah sebagaimana dituangkan dalam surat tertanggal 5 Maret 2019, (vide halaman 5, point 5 huruf a dan b), sebagaimana terurai di bawah ini :

“Sekitar awal tahun 2015, ketika Penggugat akan menggunakan tanah obyek sengketa a quo dimana setelah sebelumnya Penggugat telah melakukan pengurusan atas tanah objek sengketa a quo, ternyata secara tiba-tiba Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat VI melakukan okupasi illegal atas objek sengketa a quo, incasu Tergugat II dan Tergugat III secara melawan hukum menguasai sebagian tanah objek sengketa, adalah diketahui dengan membeli bidang tanah objek sengketa a

Halaman 37 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



quo dari Tergugat I yang mana sebelumnya tergugat I membeli tanah a quo dari Tergugat IV. Namun oleh karena antara Tergugat I dan Tergugat IV telah membuat dan menandatangani surat pembatalan atas atas jual beli bidang tanah a quo jauh dari sebelum Tergugat I menjual bidang tanah a quo kepada Tergugat II/Tergugat III, maka Tergugat I tidak bevoegd mengalihkan hak dalam bentuk apapun atas sebahagian tanah objek sengketa a quo kepada Tergugat II/Tergugat III atau kepada siapapun”.

B.2.2. Bahwa perubahan yang demikian, jelas merugikan Tergugat II dan Tergugat III dalam melakukan pembelaan dirinya atas gugatan perkara a quo, sehingga perbaikan/perubahan surat gugatan yang demikian jelas tidak diperkenankan dalam tata tertib beracara, sebagaimana telah diatur dalam vide Buku II Pedoman Pelaksana Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan, Edisi 2007, point 3 huruf b, halaman 58.

B.2.3. Bahkan, kaidah yurisprudensi M.A.R.I. dalam putusan Nomor: 226 K/Sip/1973 Tanggal 27 November 1975, menekankan “pertimbangan pengadilan tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung: karena perubahan gugatan yang diajukan Penggugat-Terbanding pada persidangan tanggal 11 februari 1969 adalah mengenai pokok gugatan, maka seharusnya perubahan tersebut di tolak” (vide : termuat dalam Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia Jilid II, dalam Proyeksi Yurisprudensi Mahkamah Agung, yang diedarkan oleh pengurus Pusat IKAHI tahun 1977, halaman 196).

B.2.4. Tidak hanya itu, perubahan yang dilakukan oleh Penggugat tersebut di atas, ternyata juga tidak dapat dibenarkan menurut doktrin yang mantap dari Prof. Dr. H. Zainal Asikin, S.H, SU, sebagaimana termuat dalam bukunya yang mengatakan:

“...perubahan gugatan dapat dilakukan dengan syarat tidak boleh mengubah kejadian materiil yang menjadi dasar gugatan (MA tanggal 6 Maret 1971 nomor 209

Halaman 38 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



K/Sip/1970). Bahwa perubahan atau penambahan gugatan diperkenankan asal tidak mengubah dasar gugatan (posita)".

(Vide: Prof. Dr. H. Zainal Asikin, SH, SU, dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata di Indonesia", Penerbit Kencana, di Jakarta, 2016, Cet.Kedua, Hal 29 s/d 30).

B.2.5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sangat beralasan agar kiranya gugatan penggugat dinyatakan niet onvankelijke verklaring.

B.3. Exceptio Plurium Litis Consortium

B.3.1. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya telah menarik Mansyur Saiyan sebagai Tergugat VI, kemudian diganti/diubah menjadi "Ahli waris Mansur Bin Saiyan masing-masing bernama "Abdul Kirom" dan "Armain", beralamat di Tanah Baru RT/RT. 05/01 Desa Pantai Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi" (Vide: surat perbaikan/perubahan Gugatan Tanggal 5 Maret 2019).

Bahwa bila dicermati dari perubahan gugatan tersebut, Penggugat bermaksud menarik orang yang bernama "Abdul Kirom" dan Armain sebagai formil partij dalam perkara a quo. Sedangkan, Alm. Mansyur Saiyan semasa hidupnya telah dikaruniai 12 (duabelas) orang anak, di antaranya yang Tergugat II dan atau Tergugat III kenal adalah :

- KIROM.
- ARMAIN;
- ROMSAH;
- MASULAH;
- MARULOH BAHTIAR;

Bahwa menurut buku II Kompilasi Hukum Islam dengan sendirinya ditetapkan menjadi ahli waris yang bertanggung jawab atas seluruh hutang piutang Alm. Mansyur Saiyan.

Bahwa di dalam Yurisprudensi Stare Decisis "Gugatan yang obyeknya Harta Warisan berupa tanah yang disengketakan, maka semua orang yang termasuk para



ahli waris, harus ditarik sebagai pihak dalam gugatan harta warisan tersebut”.

(vide: Putusan Mahkamah Agung No. 2438 K/Sip/1980, tanggal 22 Maret 1982 jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 546 K/PDT/1984, tanggal 31 Agustus 1985, (termuat di dalam Himpunan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1969–1991, diterbitkan Mahkamah Agung, tahun 1993);

- B.3.2. Bahwa lagipula, Pasal 118 ayat (1) H.I.R. telah mempersyaratkan, bahwa identitas Tergugat, sekurang-kurangnya harus memuat nama lengkap dan alamat yang sah berdasarkan KTP, NPWP, dan atau Kartu Tanda Penduduk (Vide: M. Yahya Harahap, SH, “Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan” diterbitkan oleh Sinar Grafika, di Jakarta tahun 2012, Cet.12, halaman 54 – 55).

Bahwa oleh karena tidak semua ahli waris ditarik sebagai processuel partij, sedangkan objek tanah terperkara merupakan harta warisan yang belum dibagi, karenanya tidak dapat disimpulkan lain kecuali bahwa gugatan mengandung cacat plurium litis consortium, tepat pula untuk dinyatakaniet ontvankelijk.

- B.3.3. Bahwa lagipula, tidak hanya itu, setelah adanya perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Pengadilan Negeri Bekasi Cq. Majelis Hakim perkara a quo tidak sekalipun pernah menyampaikan surat panggilan secara resmi kepada orang yang bernama Abdul Kirom dan Armain untuk hadir dalam persidangan perkara a quo.

Padahal, telah jelas dalam posita dan petitum surat gugatannya Penggugat immers mendalilkan bahwa Abdul Kirom dan Armain tersebut telah dituntut untuk mengganti kerugian secara tanggung renteng. Sehingga pengadilan negeri bekasi cq. Majelis Hakim perkara quo berpotensi melakukan abuse of power karena mengadili tuntutan incasu Penggugat tanpa sepengetahuan orang yang

Halaman 40 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



digugat, yang tentu akan berdampak pada tidak sahnya putusan perkara a quo.

Oleh karena itu, dengan adanya penambahan para pihak sebagai formil partij dalam perkara a quo, maka Majelis Hakim perkara a quo seharusnya terlebih dahulu memanggil seluruh para pihak melalui relaas panggilan dari Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi, sesuai dengan alamat tempat tinggal yang sebenarnya. Tentu, terlebih dahulu Penggugat dibebankan biaya panjar (SKUM), yang disesuaikan dengan jumlah, jarak dan kondisi daerah tempat tinggal para pihak dalam perkara a quo.

- B.3.4. Bahwa selain itu, Penggugat dalam surat gugatannya halaman 7 point 16, mengatakan "...Sertifikat Tanah SHM Nomor 105/Segaramakmur datanya sangat direkayasa oleh para oknum, sehingga mengakibatkan adanya pihak-pihak yang dirugikan, incasu Penggugat..." Maka "para oknum", dapat diartikan sebagai subjek hukum yang telah melakukan suatu perbuatan yang dianggap merugikan oleh Penggugat, karenanya harus pula ditarik sebagai formil partij.

Bahwa oleh karena para oknum yang dimaksud tidak ditarik sebagai formil partij, maka gugatan penggugat mengandung cacat plurium litis consortium, oleh karenanya mohon untuk dinyatakan niet ontvankelijk.

- B.3.5. Bahwa dalam petitum gugatannya, Penggugat mendalilkan :

Point 5 : "Memerintahkan dan menghukum kepada para Tergugat dan atau kepada pihak manapun yang memperoleh hak daripadanya...";

Point 6 : "Menghukum kepada para pihak Tergugat dan atau kepada pihak manapun yang memperoleh hak daripadanya untuk berhenti mengganggu berupaya menguasai dan mengaku-ngakui tanah objek sengketa sebagai miliknya..".

Point 7 : "Memerintahkan dan menghukum para tergugat dan atau kepada pihak manapun yang

Halaman 41 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan semua surat – surat terkait dengan tanah SHGB/Segaramakmur...”;

Bahwa frasa “PIHAK MANAPUN” dalam petitum tersebut di atas, mengindikasikan bahwa Penggugat telah menuntut tanggung jawab kepada pihak lain selain Para Tergugat dalam perkara a quo, (incasu Tergugat I s/d Tergugat IX), oleh karena itu, maka menurut tata tertib hukum acara, “pihak lain” dimaksudkan Penggugat tersebut harus pula ditarik sebagai formil partij dalam perkara a quo, karena Pada dasarnya suatu putusan hanya berlaku terhadap para pihak (partij acte), sehingga putusan Hakim tidak berlaku terhadap pihak ketiga yang tidak ikut digugat” (vide : Himpunan Tanya – Jawab tentang hukum Perdata diterbitkan oleh Mahkamah Agung R.I. cetakan II tahun 1986, point ke 98, halaman 137);

Oleh karena itu, gugatan Penggugat mengandung cacat plurium litis, sehingga harus dinyatakan niet ontvankelijk verklaard;

B.4. Eksepsi Tentang Cumulatie Surat Gugatan Tidak Verknocht

B.4.1. Bahwa bila dicermati gugatan cumulatie subjectief yang diajukan Penggugat telah melanggar asas ketertiban beracara, karena tidak ternyata ada uraian posita Penggugat yang menunjukkan terdapatnya innerlijke samenhang verknochtheid antara perbuatan masing-masing Tergugat II dan atau Tergugat III dengan perbuatan Tergugat VI, sehingga gugatan dapat dikumulasi. Tetapi perbuatan yang diuraikan oleh Penggugat tersebut jelas adalah merupakan perbuatan yang masing-masing berdiri sendiri dan karenanya tidak verknocht antara satu dengan yang lain.

Bahwa tidak verknocht-nya cumulatie subjectief gugatan Penggugat dapat dilihat dari dalil-dalil positanya yang mengatakan:

“Bahwa kembali Penggugat melihat ternyata di atas tanah objek sengketa a quo juga telah dikuasai oleh pihak-pihak yang mengaku sebagai ahli waris Tergugat VI, Bahwa atas tindakan dari Tergugat VI yang mengaku-ngaku sebagai pemiik dari tanah objek sengketa a quo jelas merupakan



perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi penggugat, yaitu menjadi terhalang haknya Penggugat untuk mengambil manfaat atas tanah objek sengketa a quo”.

(Vide : Surat Gugatan, halaman 5, point 8 dan 9).

(Cetak tebal oleh Tergugat II/Tergugat III).

B.4.2. Sedangkan, dari seluruh uraian dalil gugatannya, Penggugat tidak ternyata mendalilkan adanya hubungan yang erat antara perbuatan Tergugat II dan atau Tergugat III dengan perbuatan Tergugat VI.

Bahwa hal ini jelas telah menimbulkan ketidakjelasan (chaotic), dalam mempertimbangkan posita Penggugat pada halaman 15-16, point 11, yang menuntut agar “Para Tergugat dihukum secara tanggung renteng membayar ganti kerugian materiil dan immateriil”. Sedangkan, antara perbuatan Tergugat II dan atau Tergugat III adalah perbuatan yang tidak verknocht dan masing-masing berdiri sendiri.

Oleh karena itu, kaidah Yurisprudensi standar Mahkamah Agung R.I. No. 1500 K/Sip/1978 tanggal 2 Januari 1980 pada pokoknya telah menekankan “bahwa gugatan yang bersifat kumulatif dipersyaratkan hanya dapat dilakukan apabila gugatan-gugatan itu masing-masing tidak berdiri sendiri atau tidak merupakan gugatan-gugatan yang satu sama lain dapat dipisahkan (Vide: Beberapa Yurisprudensi Perdata Yang Penting serta hubungan ketentuan hukum acara, dirangkum oleh Prof. Z. Asikin Kusumah Atmadja, S.H., Edisi-II, tahun 1992, halaman 198).

Lebih lanjut, dikuatkan pula dengan Yurisprudensi standar Mahkamah Agung R.I. yang pada pokoknya menekankan bahwa beberapa gugatan dapat digabungkan menjadi satu, apabila antara gugatan-gugatan yang digabungkan itu terdapat hubungan erat atau koneksitas (dapat dilihat: Pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi pengadilan, Buku II, Mahkamah



Agung R.I., April 1994, halaman 125, angka 31 alinea Pertama).

Bahwa menurut doktrin yang mantap bahwa “apabila ada sekian banyak Penggugat secara bersama-sama dalam satu surat gugat untuk hutang masing-masing, kumulasi seperti itu tidak dibenarkan dalam hukum acara perdata, oleh karena perkara-perkara tersebut tidak memiliki koneksitas dengan yang satu dengan yang lainnya, perkara-perkara itu masing-masing berdiri sendiri dan masing-masing harus diajukan secara sendiri-sendiri pula” (vide: buku yang ditulis oleh Prof. Subekti, S.H. dengan judul Hukum acara perdata”, diterbitkan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional, Cetakan Pertama tahun 1977, hal. 36).

Bahwa oleh sebab itu, beralasan hukum agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima niet ontvankelijk.

C. Exceptio Error In Persona

C.1. Bahwa Tergugat III selaku legal entity, bukanlah pemilik atas tanah yang kini dipergunakan sebagai tempat usaha, melainkan hak milik Tergugat II berdasarkan SHM No. 105/Segaramakmur. Sedangkan, Tergugat III tidak tahu menahu permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat II maupun dengan Tergugat IV s/d Tergugat IX. Karena itupula, Tergugat II juga tidak tahu menahu apa dan dimana sebenarnya letak tanah yang dimaksudkan oleh Penggugat.

Sedangkan, baik Tergugat II maupun Tergugat III telah memeriksa kebenaran SHM No. 105/Segaramakmur, dan ternyata benar terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, serta benar terletak di tanah yang kini Tergugat III jadikan sebagai tempat usaha. Adapun sebagian dari tanah yang diusahai oleh Tergugat III merupakan milik Para Ahli waris Alm. Mansyur Saijan, dengan perjanjian sewa menyewa.

Dari itu, jelaslah bahwa dalil – dalil petitum gugatan Penggugat tidak relevant antara unsur “kelalaian” apalagi “kesengajaan” dengan unsur “perbuatan” Tergugat III dalam species onrechtmatigedaad.

Halaman 44 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



Oleh karena itu, keliru dan tidak relevant bila Tergugat III turut ditarik sebagai formil partij dalam perkara a quo dan dituntut untuk membayar ganti rugi sebagaimana dalil petitumnya. Sehingga gugatan Penggugat mengandung cacat error in persona, karenanya pula harus dinyatakan niet ontvankelijk.

C.2. Bahwa melalui surat perbaikan/perubahan gugatannya tertanggal 5 Maret 2019, Penggugat telah menarik seorang yang bernama "Abdul Kirom" selaku ahli waris dari alm. Mansyur Saiyan, dengan alamat Tanahbaru, RT./RT. 05/01, Desa Pantai Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi.

Bahwa factual, semasa hidupnya Alm. MANSYUR SAIYAN tidak memiliki seorang anak yang bernama "Abdul Kirom" yang kini disebutkan oleh Penggugat beralamat di Tanah Baru, RT./RT. 05/01, Desa Pantai Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi.

Oleh karena itu, karena adanya ketidaksamaan nama dan alamat naturlijkpersoon, maka gugatan penggugat jelas mengandung cacat error in persona, karenanya beralasan agar kiranya gugatan penggugat dinyatakan niet onvankelijke verklaar.

D. Exceptio Obscur Libelium

D.1. Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya, halaman 8 s/d 10, immers telah mensitir perkembangan onrechtmatigedaad, di antaranya :

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Melanggar hak subjektif orang lain;
- Melanggar kaidah tatasusila;
- Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Lebih lanjut, tanpa menguraikan secara terperinci fakta-fakta perbuatan hukumnya, seluruh Tergugat dalam perkara a quo diklaim telah memenuhi keempat kriteria onrechtmatige tersebut di atas, yaitu: "melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, bertentangan dengan kepatutan,



perbuatan para Tergugat telah memenuhi unsur kesalahan dan adanya kerugian yang dialami Penggugat”.

(Vide : surat gugatan halaman 10, Point 22).

(cetak tebal dan kapital oleh Tergugat II dan Tergugat III).

Padahal, menurut theory onrechtmatige yang dikembangkan oleh HOGE RAAD sejak tahun 1919 bermula dari anotasi terhadap kasus: pertama Lindenbaum melawan Cohen; dan kedua, Nijhof melawan Nona de Vries; dan ternyata keempat kriteria onrechtmatige tersebut memiliki kualifikasi yang berbeda-beda sehingga harus diterapkan secara fakultatif bukan KUMULATIF, atau tegasnya tidak disyaratkan adanya keempat kriteria itu secara kumulatif, sesuai dengan metode interpretasi “anticiperend”.

(Vide : Buku yang ditulis oleh Setiawan, S.H., berjudul “Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata” diterbitkan oleh Alumni, di Bandung, tahun 1992, halaman 246 s/d 251).

(Lihat pula buku yang ditulis oleh DR. Munir Fuady, SH, MH, LL.M. dengan judul “Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer” diterbitkan oleh PT. Citra Aditya Bakti, di Bandung, Tahun 2005, halaman 5 – 8).

Bahwa teori / konsep ini sebenarnya telah dikutip oleh Penggugat dalam surat gugatannya halaman 9-10, tetapi Tergugat II dan Tergugat III menduga bahwa Penggugat gagal atau tidak mampu memahami apa ditulisnya sendiri, sehingga melahirkan conclusie yang chaotic dari dalam diri Penggugat sendiri.

Oleh karena itu, Penggugat telah keliru dalam memahami theory onrechtmatige, sehingga tidak jelas termasuk dalam kualifikasi yang manakah fakta-fakta materiil yang diuraikan Penggugat dalam gugatannya. Sedangkan, dengan mengkumulasi fakta-fakta materiil gugatan dengan keempat kriteria onrechtmatige tersebut di atas, menyebabkan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur atau obscuur libelium.

Dengan demikian, beralasan demi hukum agar kiranya gugatan Penggugat dinyatakan niet ontvankelijk verklaar.

- D.2. Bahwa terdapat ketidakselarasan uraian antara posita dan petitum dalam surat gugatan Penggugat, antara lain dalam petitumnya dimintakan :

Halaman 46 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



Memerintahkan dan menghukum Para Tergugat dan atau pihak manapun yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan semua surat-surat yang terkait dengan tanah SHGB No. 46/Segaramakmur, dengan batas-batas sesuai Surat Ukur/Gambar Situasi Tanggal 19-12-1997 No. 21535/1997 yang terletak di Desa Segaramakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat Dengan Luas 6.975 M² kepada PENGUGAT”.

(Vide : Petitum gugatan point 8, halaman 15).

(Cetak tebal dan underline oleh Tergugat II/Tergugat III).

Sedangkan, dalam positanya Penggugat sama sekali tidak menguraikan alasan-alasan yang jelas dan tegas berkaitan dengan petitum tersebut, sehingga petitum tersebut relevant dengan pemenuhan unsur-unsur onrechtmatigedaad.

Selain itu, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VIII, dalam posita sama sekali tidak dijelaskan apa sesungguhnya onrechtmatig yang telah dilakukan. Namun dalam petitum gugatan, seluruh Tergugat dalam perkara a quo telah dituntut secara tanggung renteng untuk :

- dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum .
- dihukum untuk mengembalikan tanah yang konon milik Penggugat,.
- dihukum untuk berhenti mengganggu Penggugat.
- dihukum untuk mengembalikan segala surat-surat berkaitan dengan SHGB No. 46 milik Penggugat.
- dihukum untuk membayar ganti kerugian materiil dan immateriil.

Hal ini jelas menimbulkan absurditas dalam formulasi gugatan, karena prinsipnya “tanggungjawab onrechtmatig” hanya dibebankan kepada “siapa yang dianggap melakukan suatu perbuatan” dan karenanya dianggap telah merugikan Penggugat. Oleh karena itu, gugatan Penggugat yang demikian mengandung cacat obscur libelium, sehingga harus dinyatakan Niet onvankelijk verklaar.

- D.4. Bahwa dalam posita, halaman 12, point 26, Penggugat mengajukan dalil putusan provisi, sedangkan dalam petitumnya sama sekali tidak dimintakan, karenanya tidak bisa tidak, gugatan

Halaman 47 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



penggugat tidak selaras antara posita dan petitum sehingga harus dinyatakan niet onvankelijik verklaar.

- D.5. Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai “..pemilik yang sah atas atas bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (“SHGB”) No. 46/Segaramakmur seluas 6.975 M² (enam ribu sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi)”.

(Vide : Petitum Surat Gugatan halaman 3, point 1).

(cetak tebal dan miring oleh Tergugat II dan Tergugat III).

Akan tetapi, bila dicermati dari pernyataan yang demikian, tidak ditemukan adanya uraian yang jelas dan terperinci tentang letak dan batas-batas objek tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat saat ini, melainkan hanya menyebutkan “... terletak/berlokasi di Desa Segaramakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas sebagaimana tertera dalam Peta Surat Ukur/ Gambar situasi sebagaimana tertera dalam Peta Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 19-12-1997 No. 21535/1997”.

Sedangkan, Desa Segaramakmur memiliki luas wilayah 695.241 Ha, terdiri dari 12 Dusun, 22 RW dan 64 RT, sehingga obscur dimana sebenarnya letak bidang tanah yang dimaksud Penggugat. Terlebih lagi, dalam rentan waktu tahun 1997 hingga saat ini telah tehitung selama ± 22 Tahun. Maka, sekiranya pun benar ada, peta bidang nomor 21535/1997 yang konon terbit pada tanggal 19-12-1997 tersebut, jelas sudah tidak relevant karena tentu telah mengalami perubahan faktual terhadap batas-batas objek tanah saat ini. Karena itu, dalam surat gugatan harus disebutkan secara jelas letak dan batas-batas tanah objek perkara a quo, untuk disesuaikan dengan acara plaatselijke opnemning en onderzoek.

Hal ini jelas mengindikasikan kuat, bahwa Penggugat sebenarnya tidak mengetahui secara pasti dimana sesungguhnya letak tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat, kemudian dengan chaotic menunjuk bidang tanah milik Tergugat II. Maka, jika diteruskan tentu pada gilirannya, akan melahirkan putusan non executable.

Bahwa Mahkamah Agung R.I. telah memberikan stressing yang termuat dalam Yurisprudensi MARI Nomor : 81 K/Sip/1971 Tanggal 9-7-1973 sebagai berikut :

Halaman 48 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



“Karena setelah diadakan pemeriksaan setempat oleh Pengadilan Negeri atas perintah Mahkamah Agung, tanah yang dikuasai tergugat tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

(Vide: Termuat dalam Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia Jilid II, Tentang “Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata”, proyeksi yurisprudensi Mahkamah Agung, Tahun 1977, yang diedarkan oleh Pengurus IKAHI, halaman 206).

Bahwa oleh karena itu, surat gugatan Penggugat sangat chaotic dan obscur, karenanya beralasan untuk dinyatakan niet onvankelijk verklaar.

- D.6. Bahwa dalam gugatan semula, Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa dalam perkara a quo adalah “tanah seluas 6.975 M² sesuai dengan SHGB No. 46/Segaramakmur” (vide: Posita gugatan halaman 3, huruf A, angka 1). Sedangkan, dalam (Vide) surat perbaikan / perubahan gugatan tanggal 5 Maret 2019, Penggugat justru mendalilkan bahwa “objek sengketa adalah sebahagian dari tanah seluas 6.975 M²”.

Bahwa menjadi tidak jelas, tanah yang mana dan berapa luas sesungguhnya yang dimaksud oleh Penggugat sebagai objek sengketa. Karenanya, gugatan Penggugat telah mengandung cacat obscur libeli, dan tentu akan berdampak chaotic dalam acara (gerechtelijke plaatsopneming), serta pada gilirannya akan melahirkan putusan non executable.

Dengan demikian, maka gugatan yang demikian telah melanggar tata tertib hukum acara, karenanya beralasan untuk dinyatakan niet onvankelijk verklaar.

II. TENTANG POKOK PERKARA

Bahwa segala apa yang telah Tergugat II dan Tergugat III kemukakan di dalam eksepsi, sepanjang relevant dengan pembelaan diri Tergugat II dan Tergugat III dalam jawaban tentang pokok perkara ini, mohon kiranya diberlakukan juga dan dianggap telah tercantum – mutatis mutandis – di bawah ini;

1. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dan membantah keras seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali apa yang diterangkan dan diakui secara tegas di bawah ini;

Halaman 49 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



2. Bahwa Tergugat II adalah volle eigenaar atas sebidang tanah berdasarkan SHM No. 105/Segaramakmur yang terletak dan setempat dikenal di Jl. Marunda, Kp. Kebon Kelapa, Desa Segaramakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, yang diperoleh dengan cara juridische levering sejak tahun 2014. Bahkan, hingga saat ini, Tergugat II masih aktif membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), yang secara administratif masih tercatat atas nama Linda Loise Loi, SE.

- Adapun SHM milik Tergugat II tersebut telah terbit untuk pertama kali atas nama Mansyur Saijan, sejak tahun 1972, yang kemudian dijual kepada Hartono Gunawan pada tahun 1980, kemudian H. Ahmad Baihaqi (tahun 1997), Nyonya Linda Loise Loi (tahun 1998), dan terakhir dijual kepada Tergugat II pada tahun 2014, sehingga saat ini SHM No. 105/Segaramakmur telah dibalik nama menjadi Fulien Surjana.
- Bahwa riwayat peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan dihadapan notaries dan atau PPAT sesuai dengan ketentuan PP No. 10 Tahun 1961 jo. PP no. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya dicatat pula dalam buku catatan peralihan SHM No. 105. Karena itu, sesuai dengan prosedur pendaftaran tanah, SHM No. 105/Segaramakmur telah dilakukan penelitian data fisik dan data yuridist sehingga terbitlah peta bidang tanah. Sehingga dapat dipastikan bahwa dalam 1 (satu) bidang tanah hanya dimungkinkan terbit 1 (satu) alas hak.
- Oleh karena itu, sangat jelas dan terang bahwa Tergugat II dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang berittikat baik, sehingga harus dilindungi sebagaimana ditegaskan dalam SEMA Nomor : 04/Bua.6/Hs/SP/XII/2016 Tanggal 9 Desember 2016, Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.
- Lebih dari itu, Tergugat II juga telah berulang kali menjadikan SHM No. 105/Segaramakmur tersebut sebagai agunan kredit, di antaranya PT. Bank UOB Indonesia dan PT. Bank China Konstruktion Bank Indonesia (CCB). Bahkan, hal ini juga dicatat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, sesuai dengan ketentuan PP No. 24 Tahun 1997, namun tidak pernah ada permasalahan.

3. Dengan demikian, maka SHM No. 105/Segaramakmur milik client kami bernilai sebagai akta autentik dan memiliki kekuatan pembuktian yang

Halaman 50 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



sempurna, sebagaimana dikemukakan oleh Prof. Subekti, S.H. dalam bukunya yang mengatakan bahwa :

“Menurut Pasal 1870 KUHPdata, suatu akte otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Sebagaimana yang pernah diterangkan akte otentik itu merupakan suatu bukti yang mengikat dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akte tersebut harus dipercaya oleh hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan. Dan ia memberikan suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian. Ia merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna”.

(vide : temuat dalam buku yang ditulis oleh Prof. Subekti, S.H. dengan judul Hukum Pembuktian, Penerbit P.T. Pradnya Paramita Jakarta, cetakan kelima belas, tahun 2005, halaman 26, paragraf keempat).

Dan lagi ditegaskannya bahwa “yang dinamakan kekuatan pembuktian mengikat, mempunyai kekuatan pembuktian formal, yaitu benar para pihak sudah menerangkan apa yang di tulis dalam akte tersebut, dan mempunyai kekuatan pembuktian materil, yaitu bahwa apa yang diterangkan tadi adalah benar” (ibid: halaman 28, paragraf ketiga).

4. Bahwa bila dicermati dari seluruh uraian gugatan Penggugat, sangat sulit untuk dipahami, dimana sesungguhnya letak dan batas – batas tanah yang diklaim sebagai milik Penggugat, karena memang tidak diuraikan secara jelas dalam surat gugatan perkara a quo.

Namun, karena Penggugat mempermasalahkan objek tanah yang dikuasai dan diusahai oleh Tergugat III berdasarkan SHM No. 105/Segaramakmur, maka secara implisit dapatlah ditarik kesimpulan bahwa yang dipermasalahkan hanyalah terbatas pada bidang tanah milik Tergugat II berdasarkan SHM No. 105/Segaramakmr. yang terletak di Jl. Marunda, Kp. Kebon Kelapa, Desa Segamakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi.

5. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III membantah keras pretensi Penggugat yang pada pokoknya mengatakan bahwa :

“...Tergugat III telah menguasai tanah yang diklaim sebagai milik Penggugat berdasarkan SHGB No. 46/Segaramakmur sesuai dengan peta bidang nomor 21535/1997 Tanggal 19 Desember 1997..”(vide : Posita point 1, 5 s/d point 7).

Halaman 51 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Artinya, SHGB No. 46 milik Penggugat baru terbit pada tahun 1997, sedangkan alas hak milik Tergugat II (ic. SHM No. 105) telah terbit lebih dahulu sejak tahun 1972, atas nama Mansyur Saijan. Sehingga menjadi chaotic (absurd dan obscur), bagaimana mungkin di atas bidang tanah yang telah terbit SHM No. 105 sejak tahun 1972, kemudian ditebitkan kembali SHGB No. 46 pada tahun 1997?.

- (quod non) Padahal, sekiranya terdapat peralihan hak, dari H. Ahmad Baihaqie (Ic. Tergugat IV) kepada PT. Andika Raya Mulya (ic. Tergugat V) dan atau Penggugat (ic. Eric Gunawan), maka tidak bisa tidak, seharusnya terdapat catatan peralihan dalam SHM No. 105/Segaramakmur, pada tahun 1997. Kenyataannya dalam catatan peralihan SHM No. 105 justru beralih kepada Linda Louise Loi, SE (Ic. Tergugat I), yang selanjutnya pada tahun 2014, dijual kembali kepada Tergugat II.
 - Dari fakta yang demikian, telah menimbulkan sangka yang beralasan bahwa terbitnya SHGB No. 46 milik Penggugat pada tahun 1997, di atas bidang tanah SHM No. 105/Segaramakmur, jelas adalah keliru karena tidak didasarkan pada prosedur penelitian data fisik dan data yudirist yang akuntable sebagaimana dimaksud dalam PP. No. 24 Tahun 1997.
 - Oleh karena itu, justru SHGB milik Penggugatlah yang Illegal, tidak sah karena bertentangan dengan hak milik orang lain (ic. Tergugat II), sehingga beralasan demi hukum agar kiranya dibatalkan, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 107 PERMEN Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, telah menegaskan sebagai berikut :
Cacat Hukum administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah a. kesalahan prosedur; b. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan; c. kesalahan subjek hak; d. kesalahan objek 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 administratif;
6. Bahwa bila merujuk pada surat perbaikan/perubahan gugatannya tertanggal 05 Maret 2019, Penggugat secara tegas menyatakan bahwa dirinya memiliki pengetahuan sebagai berikut :

Halaman 52 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.

Disclaimer

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



“...dimana penguasaan atas tanah objek sengketa a quo oleh Tergugat II dan Tergugat III adalah diketahui membeli bidang tanah objek sengketa a quo dari Tergugat I yang mana sebelumnya Tergugat I membeli bidang tanah a quo dari Tergugat IV telah membuat dan menandatangani surat pembatalan jual beli bidang tanah a quo jauh sebelum Tergugat I menjual bidang tanah a quo kepada Tergugat II/Tergugat III..”.

---- Faktual, bahwa fisik tanah perkara a quo sejak beralih kepemilikan pada tahun 1998, telah dikuasai oleh Tergugat I, yang lebih lanjut beralih pula kepada Tergugat II dan atau Tergugat III pada tahun 2014. Sedangkan, Tergugat V sendiri tidak pernah menguasai tanah perkara a quo.

---- Oleh karena itu, telah menimbulkan sangka yang beralasan bahwa Penggugat bukanlah pembeli yang beritikad baik sebagaimana dalil gugatannya (vide : Halaman 4, point 4), melainkan pembeli yang ceroboh karena – bagai membeli kucing dalam karung -- membeli tanah yang diketahuinya “tengah dalam sengketa” bahkan tidak dalam penguasaan Tergugat IV dan atau Tergugat V. Maka, perbuatan Penggugat yang demikian jelas melanggar asas “Redelijkheid en billijkheid”, serta Kaidah Yurisprudensi Stare Decicis MARI Nomor: 1816K/PDT/1989 yang berbunyi :

“Pembeli (In casu Penggugat) tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara, karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu”. Lagipula, bila mengacu pada catatan riwayat tanah, SHM No. 105/1972 ternyata tidak terdapat catatan peralihan karena dibebaskan oleh Tergugat V dan atau Penggugat sebagaimana dinyatakan dalam (vide) posita gugatan halaman 4, point 2. Sehingga hal ini telah membingungkan, apa dasar Penggugat mengklaim bahwa tanah yang diusahai oleh Tergugat II dan atau Tergugat III tersebut adalah milik Penggugat yang berada dalam areal HGB No. 46.

7. Lebih jauh lagi, bila dicermati dari dalil–dalil surat Perubahan/Perbaikan gugatan Penggugat tertanggal 5 Maret 2019, juga tidak terdapat pernyataannya yang jelas mengenai asal usul (riwayat) SHGB No. 46 berasal dari yuridische levering antara Penggugat dengan Tergugat IV berdasarkan SHM No. 105/1972 tersebut. Oleh karena itu, jelas bahwa

Halaman 53 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



objek gugatan penggugat telah keliru menunjuk bidang tanah milik Tergugat II, dalam perkara a quo.

---- Dengan demikian, maka merujuk pada fakta-fakta tersebut di atas, terbukti jelas bahwa Penggugat telah keliru membeli tanah dari orang yang tidak berhak, karenanya dalam hal ini Mahkamah Agung R.I. telah memberikan stressing bahwa :

“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah). Tetapi, Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak”.

(Vide: Butir ke-IX, Halaman 7, Hasil Rapat Kamar Perdata, termuat dalam SEMA NO. 10/BUA.6/HS/SP/IX/2012 Tanggal 12 September 2012).

---- Hal ini juga dipertegas lagi dalam Pasal 1471 KUHPdata yang melarang seseorang untuk mengadakan: “Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain”.

---- Oleh karena itu, Penggugat telah keliru menarik Tergugat II dan Tergugat III sebagai formil partij dalam perkara a quo, sehingga beralasan demi hukum agar gugatan Penggugat ditolak seluruhnya.

8. Lebih dari itu, dalam prinsip “pembeli yang berittik baik” memang harus diwujudkan dengan cara memeriksa kebenaran bukti hak kepemilikan tanah penjual (ic. Tergugat V) melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, kemudian memeriksa apakah benar fisik tanah a quo dikuasai oleh si penjual atau tidak, serta apakah terdapat sengketa atau tidak di atas tanah perkara a quo (Vide : Termuat dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum, butir ke-4, SEMA Nomor: 04/Bua.6/Hs/SP/XII/ 2016 Tanggal 9 Desember 2016, Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan).

Faktanya,

SHGB No. 46/Segaramakmur tahun 1997, yang diklaim sebagai milik Penggugat (berasal dari Tergugat V) tidak mengandung kebenaran materiil, karena terbit di atas bidang tanah SHM No. 105 yang telah ada sejak tahun 1972. Sedangkan, fisik tanahnya juga tidak dikuasai oleh Tergugat V.

Halaman 54 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



---- Lebih dari itu, fakta ini juga dibuktikan dengan ketidakmampuan Penggugat dalam gugatannya untuk menguraikan secara terperinci dimana sesungguhnya letak dan batas-batas tanah yang dipermasalahkan dalam perkara a quo, yang seharusnya disesuaikan dengan kondisi fisik batas-batas saat ini. Sebab, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 19 Desember 1997 No. 21535/1997 milik Penggugat, telah berusia \pm 21 Tahun, tentunya telah mengalami perubahan baik dari fisik tanah maupun peralihan kepemilikan pada tanah tetangga batas.

---- Dengan demikian, tidak dapat disimpulkan lain kecuali bahwa Penggugat bukanlah pembeli yang beritikad baik, melainkan pembeli yang ceroboh. Atau bahkan dapat pula diartikan lain bahwa Penggugat sengaja membeli tanah dalam kondisi sengketa, sehingga perbuatan yang demikian menurut Yurisprudensi MARI tidaklah pantas dilindungi.

---- Dari itupula, beralasan untuk diduga bahwa pengajuan gugatan perkara a quo sesungguhnya merupakan perbuatan misbruik van procesrecht, dengan maksud untuk melegitimasi SHBG No. 46/Segaramakmur yang tidak diketahui secara jelas dimana letak bidang tanahnya. Kemudian, Penggugat menunjuk bidang tanah milik Tergugat II seolah-olah adalah milik Penggugat berdasarkan SHBG No. 46/Segaramakmur (quod non). Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa Penggugat tidak memiliki itikad baik dalam mengajukan gugatan perkara a quo, sehingga beralasan untuk ditolak seluruhnya.

9. Disamping itu, klaim Penggugat yang mengatakan bahwa "... sebelumnya Tergugat I membeli bidang tanah a quo dari Tergugat IV telah membuat dan menandatangani surat pembatalan jual beli bidang tanah a quo jauh sebelum Tergugat I menjual bidang tanah a quo kepada Tergugat II/Tergugat III.." jelas adalah mengada – ngada. Karena yuridische levering antara Tergugat I dengan Tergugat IV pada tahun 1998, telah dilakukan dihadapan Notaris/PPAT Kun Hidayat, S.H., No. 2/Tarumajaya Tanggal 9 Januari 1991 atas objek SHM No. 105. Demikian juga jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, SAH dan mengikat, karena juga dilakukan dihadapan Notaris/PPAT, sesuai dengan ketentuan PP No. 10 Tahun 1961 Jo. PP No. 24 Tahun 1997 sehingga jual beli yang demikian telah sah menurut hukum.

Halaman 55 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



---- Lagipula, klaim Penggugat yang demikian, tidak didukung dengan putusan pengadilan manapun yang menegaskan adanya pembatalan perikatan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat IV, sejak tahun 1998 hingga saat ini telah terhitung selama \pm 21 tahun.

10. Bahwa tidak benar klaim dari Penggugat yang mengatakan :

“sekitar tahun 2015, ketika Penggugat akan menggunakan tanah objek sengketa a quo dimana setelah Penggugat melakukan pengurukan atas tanah objek sengketa, secara tiba-tiba diatas objek sengketa a quo ternyata dikuasai secara sepihak oleh Tergugat III dan Tergugat IV dengan mendirikan bangunan di atas objek sengketa a quo”.

---- (Vide: Posita gugatan hal. 4, point 4 Jo. Perbaikan / Perubahan gugatan Tanggal 5 Maret 2019).

---- Bahwa tanah yang diusahai oleh Tergugat II dan Tergugat III tersebut factual diuruk dan dipagar oleh Tergugat II dan atau Tergugat III sejak beralih hak milik dari Tergugat I. Sedangkan, Penggugat dan atau Tergugat V tidak pernah menguasai dan atau mengusahi tanah perkara a quo.

11. Lebih lanjut, Penggugat mengemukakan bahwa :

“...di atas objek perkara a quo sekarang oleh Tergugat III telah didirikan bangunan yang telah membangun diluar hak miliknya sendiri dan pembangunan tersebut tanpa seizin Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah perkara a quo” (Vide: Posita gugatan halaman 5 point 6 – 7).

---- Bahwa dari pernyataan itu, --sungguh sulit ditelaah, karena di satu sisi Penggugat secara implisit telah jujur mengakui bahwa Tergugat II dan atau Tergugat III memiliki alas hak atas tanah berupa SHM No. 105/Segaramakmur. Sedangkan, dari seluruh uraian gugatan Penggugat, tidak eksplisit menyebutkan dimana sesungguhnya letak dan berapa luas bangunan milik Tergugat II dan atau Tergugat III yang dimaksudkan telah berada di luar hak miliknya.

---- Kemudian dengan serta merta Penggugat mengkonklusikan bahwa perbuatan yang demikian dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, dalil yang demikian menjadi chaotic dan atau obscur sehingga harus ditolak.

12. Bahwa berdasarkan uraian Jawaban di atas, jelas penguasaan Tergugat II dan atau Tergugat III tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga tidak beralasan pula tuntutan ganti kerugian

Halaman 56 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



yang didalilkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya dibebankan kepada Tergugat II dan Tergugat III (vide: Point C Halaman 10 – 12).

---- Demikian pula dengan klaim kerugian materiil yang didalilkan oleh Penggugat pada halaman 11 jelas imajinatif dan mengada saja, sebab tanah yang dikuasai dan diusahai oleh Tergugat II dan atau Tergugat III tersebut didasarkan pada SHM No. 105/Segarakamur, yang telah terbit sejak tahun 1972, yang diperoleh berdasarkan jual beli yang telah sesuai dengan ketentuan PP No. 24 Tahun 1997. Karenanya, Penggugat jelas dapat dikualifikasikan sebagai “pembeli yang berittikat baik”.

---- Bahwa lagi pula, menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2011 jo. Peraturan Bank Indonesia Nomor 17/3/PBI/2015 tanggal 31 Maret 2015, terdapat Kewajiban Penggunaan Rupiah di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Karenanya, tuntutan Penggugat yang demikian tidak jelas dan bertentangan dengan hukum, sehingga harus ditolak.

---- Demikian pula dengan tuntutan kerugian immateriil Penggugat, tidak berdasar, karena tuntutan immateriil hanya terbatas pada aspek kematian, luka berat dan penghinaan. Meskipun terdapat perluasan, Mahkamah Agung R.I telah memberikan stressing bahwa hanya terbatas pada buruknya jasa pelayanan jasa suatu badan hukum. Oleh karena itu, tuntutan kerugian immateriil yang demikian tidak berdasar sehingga mohon kiranya untuk ditolak.

13. Bahwa terhadap permohonan conservatoir beslaag dan Dwangsoom Penggugat pada halaman 12 point 24 dan 25, jelas bukanlah alasan yang berdasarkan hukum (rechtgronden) karena tidak disertai dengan uraian fakta-fakta objektif, sehingga mohon kiranya untuk ditolak.

14. Demikian juga terhadap tuntutan provisi Penggugat, jelas tidak rechtgronden, oleh karena penguasaan Tergugat II dan Tergugat III jelas didasarkan pada alas hak yang benar, yaitu SHM No. 105/Segaramakmur, yang belum pernah dibatalkan. Lagipula, tuntutan provisi yang demikian tidak dicantumkan dalam petitum gugatan. Oleh karena itu, tuntutan provisi Penggugat mohon kiranya untuk ditolak.

15. Bahwa terhadap tuntutan putusan serta merta Penggugat pada point 27, jelas tidak beralasan hukum karena tidak didasarkan pada fakta-fakta juridist yang objektif, sehingga Tergugat II dan Tergugat II memohon agar kiranya ditolak.

Halaman 57 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, beralasan demi hukum agar kiranya Pengadilan Negeri Bekasi Cq. Majelis Hakim dalam perkara a quo mengadili dan memutus perkara a quo dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tersebut.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaar).

Atau

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan perbuatan Tergugat II dan Tergugat III bukanlah perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige).
- Menyatakan bahwa tanah yang terletak di Jalan Marunda Kampung Kebon Kelapa, Desa Segaramakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, yang dikuasai dan diusahai oleh Tergugat III adalah milik Tergugat II berdasarkan SHM No. 105/Segaramakmur atas nama Fulien Surjana.
- Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat V yang dimaksud dalam AJB No. 409/2008 Tanggal 04 Desember 2008 tersebut, tidak sah dan batal demi hukum.
- Menyatakan SHGB No. 46/Segaramakmur atas nama PT. Andhikata Raya Mulia /Eric Gunawan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum.
- Memerintahkan Tergugat IX untuk membatalkan SHGB No. 46/Segaramakmur atas nama PT. Andhikata Raya Mulia/Eric Gunawan tersebut.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau: Apabila Pengadilan Negeri Bekasi Cq. Majelis Hakim dalam perkara a quo berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono)

III. TENTANG RECONVENTIE

Bahwa merujuk pada surat gugatan (kompensi) tertanggal 02 Oktober 2018, memberikan dasar (legitima persona standi) terhadap Tergugat II dan Tergugat III (dalam kompensi) untuk mengajukan rekonvensi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 132a H.I.R. Oleh karena itu, Tergugat II dan Tergugat

Halaman 58 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III (dalam konpensasi) / Penggugat I dan Penggugat II (dalam rekonpensasi) dalam hal ini mengajukan gugatan rekonpensasi terhadap :

1. Eric Gunawan, Pekerjaan Karyawan Swasta, Beralamat di Green Ville BC/36. RT/RW. 011/014, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kotamadya Jakarta Barat; Selanjutnya disebut sebagai-----Tergugat I dr./Penggugat dk.
2. PT. Andhikata Raya Mulia, Berkedudukan di Pusat Pertokoan Pulomas Blok II No. 6, Jl. Perintis Kemerdekaan, Kotamadya Jakarta Timur; Selanjutnya disebut sebagai -----Tergugat II dr./Tergugat V dk.

Bahwa segala apa yang telah Penggugat I Dalam Rekonpensasi (dr)/Tergugat II Dalam Konpensasi (dk) dan Penggugat II Dalam Rekonpensasi (dr)/Tergugat III Dalam Konpensasi (dk), kemukakan dalam jawaban atas gugatan konpensasi di atas, mohon kiranya --- mutatis mutandis --- dianggap telah tercantum dalam gugatan rekonpensasi di bawah ini :

1. Bahwa sebagaimana pernyataan yang diproklamkan oleh Tergugat I dr/Penggugat dk, dalam surat gugatannya tertanggal 02 Oktober 2018 yang menegaskan bahwa:

“Penggugat adalah pemilik yang sah hak atas bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (“SHGB”) No. 46/Segara Makmur seluas 6.975 M² yang terletak/berlokasi di Desa Segaramakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas sebagaimana tertera dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Tanggal 19-12-1997 No. 21535/1997, berdasarkan alas hak Akta Jual Beli tanah Nomor 409/2008 Tanggal 04 Desember 2008 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat V selaku penjual dan Penggugat selaku pembeli” (Vide: Posita gugatan halaman 3, huruf A, butir 1).

----Lebih lanjut, dalam posita gugatan halaman 4, butir 5, Tergugat I dr/Penggugat dk mendalilkan sebagai berikut:

“Bahwa sekitar pada awal tahun 2015, ketika Penggugat akan menggunakan tanah objek sengketa a quo dimana setelah Penggugat melakukan pengurukan atas tanah objek sengketa, secara tiba-tiba di atas objek sengketa a quo ternyata dikuasai secara sepihak oleh Tergugat III dan Tergugat VI, dengan mendirikan bangunan di atas tanah objek sengketa a quo”.

----Ini berarti bahwa yang dimaksud oleh Tergugat I dr/Penggugat dk, sebagai objek jual beli dalam AJB No. 409/2008 Tanggal 04 Desember

Halaman 59 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.

Disclaimer

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



2008, antara Tergugat I dr./Penggugat dk. (Eric Gunawan) dengan Tergugat II dk/Tergugat V dr. (PT. Andikatama Raya Mulia) adalah bidang tanah milik Penggugat I dr./Tergugat II dk. yang terletak di Jl. Marunda Kp. Kebon Kelapa, Desa Segaramakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, berdasarkan SHM No. 105 yang an sich telah terbit lebih dahulu sejak tahun 1972 atas nama Mansyur Saijan, dan terakhir dimiliki secara penuh (Volle Eigenaar) oleh Penggugat I dr./Tergugat II dc, sejak tahun 2014, dengan cara jual beli dari Ny. Linda Louise loi.

----Bahwa tidak dapat diartikan lain kecuali bahwa Tergugat I dr./Penggugat dk, telah keliru membeli bidang tanah a quo dari Tergugat II dk/Tergugat V dr. (PT. Andikatama Raya Mulia), yang ternyata adalah milik Penggugat I dr./Tergugat II dc (ic. Fulien Surjana).

----Bahwa yuridische levering yang demikian, jelas batal demi hukum dan dapat dikualifikasikan sebagai onrechtmatige daad yang merugikan Penggugat I dr./Tergugat II dk. dan atau Penggugat II dr./Tergugat III dk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1471 Jo. Pasal 1365 KUHPdata, yang menegaskan :

“Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain”.

----Oleh karena itu, sangat belasan juridist agar kiranya perbuatan hukum jual beli dalam AJB No. 409/2008 Tanggal 04 Desember 2008 tersebut dinyatakan tidak sah sehingga batal demi hukum (niet rechtgeldig). Sedangkan, terhadap SHGB No. 46/Segaramakmur tersebut beralasan untuk dinyatakan tidak sah, dan atau tidak memiliki kekuatan hukum.

----Karenanya pula, terhadap kekeliruan objek jual beli dalam AJB No. 409/2008 Tanggal 04 Desember 2008, jelas adalah tanggungjawab Tergugat II dk/Tergugat V dr. (PT. Andikatama Raya Mulia), dan memberikan hak kepada Tergugat I dr./Penggugat dk untuk mengajukan tuntutan terhadap Tergugat II dk/Tergugat V dr. (PT. Andikatama Raya Mulia), bukan terhadap Penggugat I dr./Tergugat II dk dan atau Penggugat II dr./Tergugat III dk.

2. Bahwa merujuk pada perbuatan melawan hukum dalam AJB No. No. 409/2008 Tanggal 04 Desember 2008, yang dilanjutkan dengan perbuatan Tergugat I dr./Penggugat dk dan atau Tergugat II dk/Tergugat V dr, yang konon diakuinya telah melakukan pengurukan di atas bidang tanah milik pada tahun 2015 (vide: posita gugatan konpensi halaman 4



butir 5) jelas telah menimbulkan kerugian baik secara materiil maupun immateriil terhadap Penggugat I dr./Tergugat II dk dan Penggugat II dr./Tergugat III dk, sebagai volle eigenaar atas bidang tanah a quo.

----Sebab, dengan perbuatan jual beli yang demikian jelas telah berdampak pada menurunnya nilai jual bidang tanah a quo, karena dianggap oleh masyarakat luas sebagai objek tanah dalam keadaan sengketa (quod non). Bahkan, demikian pula telah timbul stigma negatif dikalangan RUPS PT. Tugu Beton Semesta Abadi (Ic. Penggugat II dr./Tergugat III dk), yang menganggap bahwa direksi (Incasu Penggugat I dr./Tergugat II dk.) telah bertindak tidak hati-hati dengan menyewa tanah dalam keadaan sengketa (Quod Non), sehingga berpotensi menimbulkan kerugian materiil terhadap PT. Tugu Beton Semesta Abadi (vide: UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas).

3. Lebih dari itu, akibat dari gugatan konpensasi dalam perkara a quo, SHM No. 105 milik Penggugat I dr./Tergugat II dk, telah menimbulkan kewajiban hukum bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (ic. Tergugat IX dalam Konpensasi) untuk melakukan blokir terhadap SHM No. 105 tersebut sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3 Pemen ATR/KEPALA BPN- RI No. 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita, sehingga jelas semakin menimbulkan kerugian terhadap Penggugat I dr./Tergugat II dk. Dan dalam hal ini, juga telah menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan dalam putusan register perkara Nomor 185/Pdt.G/ 2013/PN-Mdn. Tanggal 11 Februari 2014, yang dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 242/Pdt/2014/PT-Mdn tanggal 7 Oktober 2014 yang menegaskan:

“Bahwa dengan tidak ditindak lanjutnya perjanjian pengikatan jual beli dengan perbuatan jual beli tanah dan bangunan, membuktikan tidak ada peralihan hak dari calon penjual, yaitu Tergugat II, III dan IV dc. kepada calon pembeli yaitu Tergugat dr./Penggugat dc., sehingga karena itu Tergugat dr./Penggugat dc. tidak memiliki hak subjektif kebendaan atas objek kebendaan tersebut. Maka tindakan Tergugat dr./Penggugat dc. melakukan pemblokiran sertifikat milik Tergugat II, III, IV dc. menurut Majelis Hakim, tindakan Tergugat dr./Penggugat dc. telah melanggar hak subjektif Tergugat II, III, IV dc. selaku pemilik tanah yang haknya dijamin dalam Pasal 20 Ayat (1) UU No. 5 tahun 1960 Jo. PP No. 10 tahun 1961 sebagaimana telah diubah dengan PP No. 24 tahun 1997”.



4. Bahwa hal ini dibuktikan dengan adanya ittitak tidak baik, Tergugat I dr./Penggugat dk, yang ternyata telah bermaksud melegitimasi perbuatan melawan hukumnya tersebut dengan mengajukan gugatan terhadap Penggugat I dr./Tergugat II dk dan Penggugat II dr./Tergugat III dk, melalui Pengadilan Negeri Bekasi, agar seolah-olah bidang tanah SHM No. 105 tersebut adalah milik Tergugat I dr./Penggugat dk yang dibeli dari Tergugat II dr/Tergugat V dk (quod non).

----Dengan demikian, maka tidak dapat disimpulkan lain, kecuali bahwa pengajuan gugatan konpensasi oleh Tergugat I dr./Penggugat dk jelas dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan misbruik van procesrecht yang sangat merugikan Penggugat I dr./Tergugat II dk dan Penggugat II dr./Tergugat III dk.

5. Oleh karena, akibat dari jual beli di atas bidang tanah SHM No. 105 yang dilakukan antara Tergugat I dr./Penggugat dk dengan Tergugat II dk/Tergugat V dr tersebut, jelas telah menimbulkan kerugian immateriil terhadap Penggugat I dr./Tergugat II dk dan Penggugat II dr./Tergugat III dk. yang tidak dapat dinilai dengan apapun juga, tetapi agar gugatan rekompensi ini tidak hampa, dapatlah dihitung sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

----Selain itu, juga menimbulkan kerugian materiil terhadap Penggugat I dr./Tergugat II dk dan Penggugat II dr./Tergugat III dk, oleh karena akibat dari diajukannya gugatan a quo telah mengharuskan Penggugat I dr./Tergugat II dk dan Penggugat II dr./Tergugat III dk untuk memaksimalkan pembelaan dengan menggunakan jasa advokat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

6. Berdasarkan uraian tersebut, dapatlah dihitung kerugian materiil dan immateriil yang dialami Penggugat I dr./Tergugat II dk dan Penggugat II dr./Tergugat III dk, dan karenanya berhak menuntut ganti kerugian akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dr./Penggugat dk dengan Tergugat II dk/Tergugat V dr adalah sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).

7. Bahwa terdapat petunjuk dan karenanya Penggugat I dr./Tergugat II dk dan Penggugat II dr./Tergugat III dk khawatir bahwa Tergugat I dr./Penggugat dk dengan Tergugat II dk/Tergugat V dr nantinya akan lalai dalam melaksanakan putusan perkara a quo. Oleh sebab itu, syogianyalah Pengadilan Negeri Bekasi Cq. Majelis Hakim dalam perkara a quo melakukan penyitaan terhadap harta kekayaan Tergugat I



dr./Penggugat dk baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, yang rinciannya segera diajukan secara tersendiri pada kesempatan yang akan datang.

8. Bahwa mengingat ititikat yang tidak baik dari Tergugat I dr./Penggugat dk dan atau Tergugat II dk/Tergugat V dr, dikawatirkan tidak mau melaksanakan isi putusan dalam perkara ini dengan suka rela ataupun lalai, maka sudah sangat patut dan wajar untuk dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000. (satu juta rupiah) tiap hari yang dihitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum pasti (tetap);
9. Bahwa gugatan rekonsensi ini didasarkan pada bukti - bukti yang sah dan sempurna serta cukup menurut hukum. Oleh sebab itu, patut dan adil bila Pengadilan Negeri Bekasi Cq. Majelis Hakim perkara a quo menyatakan putusan dalam perkara rekonsensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum pada tingkat banding dan atau kasasi.

Berdasarkan segala fakta dan peristiwa hukum di atas, selanjutnya mohon agar sudilah kiranya Pengadilan Negeri Bekasi Cq. Majelis Hakim perkara a quo memberikan putusan dalam perkara rekonsensi ini sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan rekonsensi Penggugat I dr/Tergugat II dk dan Penggugat II dr/Tergugat III dk;
- Menyatakan perbuatan Tergugat I dr./Penggugat dk dan atau Tergugat II dk/Tergugat V dr, tersebut adalah perbuatan melawan hukum.
- Menyatakan bahwa tanah yang terletak di Jl. Marunda Kp. Kebon Kelapa, Desa Segaramakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, yang dikuasai dan diusahai oleh Tergugat III adalah milik Penggugat I dr/Tergugat II dk berdasarkan SHM No. 105/Segaramakmur atas nama Fulien Surjana.
- Menyatakan jual beli antara Tergugat I dr./Penggugat dk dengan Tergugat II dk/Tergugat V dr, yang dimaksud dalam AJB No. 409/2008 Tanggal 04 Desember 2008 yang dibuat dihadapan Afdal Fikri, MS selaku PPAT tersebut, tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum.
- Menyatakan SHGB No. 46/Segaramakmur atas nama Eric Gunawan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum.
- Memerintahkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi untuk membatalkan SHGB No. 46/Segaramakmur atas nama PT. Andhikatama Raya Mulia.

Halaman 63 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat I dr./Penggugat dk dan Tergugat II dk/Tergugat V dr, untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau: Apabila Pengadilan Negeri Bekasi Cq. Majelis Hakim dalam perkara a quo berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut Terbanding IV semula Tergugat IV memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat IV membenarkan dalil Penggugat dalam Posita butir 5 huruf a Gugatan a quo, sebagaimana ternyata memang benar Almarhum H. Ahmad Baihaqi (Tergugat IV) semasa hidupnya pernah menjual sebidang tanah seluas 3.570 M2 yang terdaftar dalam SHM No: 105 atas nama H. Ahmad Baihaqi kepada Tergugat I dengan harga Rp. 428.400.000,- , (empat ratus dua puluh delapan juta empat ratus ribu rupiali), berdasarkan Akta Jual Beli No. 2/Tarumajaya, tanggal 9 Januari 1998 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Subagio, SH., dan memang benar jual beli atas bidang tanah a quo telah dibatalkan berdasarkan Surat Pembatalan Jual Beli atas Akta Jual Beli No. 2/Tarumajaya yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat IV dan Tergugat I pada tanggal 10 April 1998;
2. Bahwa pembatalan atas Akta Jual Beli Nomor: 2/Tarumajaya merupakan keinginan dari Tergugat I karena Tergugat I tidak dapat berlaku bebas menguasai secara fisik bidang tanah a quo setelah dibeli dari Tergugat IV, hal ini disebabkan karena letak lokasi bidang tanah a quo yang ditunjuk oleh Tergugat IV adalah lokasi bidang tanah milik Tergugat V yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 46/Segara Makmur dan sepenuhnya dikuasai secara fisik oleh Tergugat V pada saat itu; Bahwa oleh sebab itu Tergugat I melaporkan Tergugat IV ke Kepolisian Republik Indonesia, Cq. POLDA METRO JAYA karena rnerasa ditipu oleh Tergugat IV sehingga kemudian disepakati pembatalan atas Akta Jual Beli No: 2/Tarumajaya antara Tergugat I dengan Tergugat IV sebagaimana diinginkan oleh Tergugat I;
3. Bahwa adapun hal-hal yang diatur dalam Surat Pembatalan Jual Beli atas Akta Jual Beli No. 2/Tarumajaya oleh dan antara Tergugat I selaku Pihak Pertama dengan Tergugat IV selaku Pihak Kedua pada pokoknya menerangkan, sebagai berikut:

Halaman 64 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



- "Pihak Pertama dan Pihak Kedua terhitung sejak hari ini sepakat untuk dan dengan ini membatalkan jual beli tanah sebagai tertuang dalam Akta Jual Beli No. 2/Tarumajaya, di hadapan Notaris Sehat Subagio, SH di Bekasi" (Vide Pasal 1 Surat Pembatalan Akta Jual Beli No. 2/Tarumajaya);
 - "Pihak Pertama dengan ini mengembalikan tanah dimaksud kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua mengembalikan harga tanah dimaksud kepada Pihak pertama" (Vide Pasal 2 Surat Pembatalan Akta Jual Beli No. 2/Tarumajaya);
 - "Pihak Pertama dan Pihak Kedua akan saling membantu dan mengikatkan diri untuk memulihkan hak masing-masing sebagai akibat pembatalan jual beli tanah dimaksud" (Vide Pasal 3 Surat Pembatalan Akta Jual Beli No. 2/Tarumajaya);
5. Bahwa Tergugat IV telah melaksanakan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Surat Pembatalan Jual Beli a quo, incasu telah mengembalikan harga tanah sebesar Rp. 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah) kepada Tergugat I, namun ketika Tergugat IV hendak mengembalikan sisa harga tanah tersebut kepada Tergugat I, ternyata Buku SHM No. 105 tersebut telah dibalik nama ke atas nama Tergugat I dan telah dijaminkan ke Bank, sehingga Tergugat I selalu menghindari dari Tergugat IV;
6. Bahwa dalam pada itu Tergugat IV (H. Ahmad Baihaqi) pernah bersengketa di Pengadilan Negeri Bekasi melawan Tergugat V atas bidang tanah yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik No: 105 (Vide perkara No: 296/Pdt.G/2004/PN.Bks), dimana Tergugat V juga mengklaim bidang tanah a quo adalah milik Tergugat V berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 46/Segara Makmur yang terletak di Desa Segara Makmur;
7. Bahwa ternyata dalam perjalanan perkara a quo Tergugat IV dan Tergugat V bersepakat untuk mengakhiri sengketa a quo dengan melakukan perdamaian di luar Pengadilan berdasarkan Surat Perdamaian tanggal 28 April 2008 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan Tergugat IV dengan Tergugat V;
8. Bahwa Surat Perdamaian tanggal 28 April 2008 pada pokoknya menerangkan, bahwa H. Ahmad Baihaqi (Tergugat IV) mengakui secara sah kebenaran dan keabsahan kepemilikan tanah milik Tergugat V yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 46/Segara Makmur



dan mengakui lokasi fisik bidang tanah yang terdaftar dalam SHM No: 105 adalah terletak di Desa Pantai Makmur, kecamatan Tarumajaya;

9. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terurai di atas, maka sudah tepat dan benar dalil Penggugat dalam Posita butir 5 huruf b Gugatan a quo, sebagaimana dikutip: "oleh karena antara Tergugat I dan Tergugat IV telah membuat dan menandatangani Surat Pembatalan atas jual beli bidang tanah a quo jauh sebelum Tergugat I menjual bidang tanah a quo kepada Tergugat II/Tergugat III, maka Tergugat I tidak bevoegd mengalihkan hak dalam bentuk apapun atas Sebahagian tanah Obyek Sengketa a quo kepada Tergugat II/Tergugat III atau kepada siapapun;

Demikian Jawaban Gugatan ini disampaikan untuk menjadi bahan pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut Terbanding V semula Tergugat V memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa benar Tergugat V selaku perusahaan pengembang pernah menjual sebidang tanah (kosong) kepada Penggugat yang terletak di desa Segaramakmur, kecamatan Tarumajaya, seluas 6.975 M² (enam ribu sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) diuraikan dalam Sertifikat HGB No. 46 atas nama PT. Andhikatama Rayamulia berdasarkan Akta Jual Beli No. 409/2008 tanggal 04-12-2008 dihadapan Afdal Fikri SH selaku PPAT untuk wilayah Kabupaten Bekasi;
2. Bahwa sebelum dilakukan penanda-tanganan akta jual-beli a quo, Penggugat dengan Tergugat V telah memeriksa keabsahan surat-surat yang berupa: Sertifikat HGB No. 46 yang telah dicek dikantor BPN setempat dan bukti pembayaran PBB setiap tahunnya dan secara bersama-sama telah mengunjungi lokasi fisik tanahnya yang secara penuh dalam penguasaan Tergugat V;
3. Bahwa sekitar awal tahun 2015, Tergugat V mendengar kabar lokasi fisik tanah yang telah dijual a quo telah dikuasai oleh pihak ketiga, yakni untuk luas tanah 3.570 M² (sebagian) ada dikuasai oleh Tergugat I, II dan III dan sebagian lagi seluas 3.405 M² ada dikuasai oleh Tergugat VI yaitu para ahli waris dari Mansyur Saiyan;
4. Bahwa sebelumnya Tergugat V pernah terlibat sengketa dipengadilan Bekasi dalam Perkara Reg.No.296/Pdt.G/2004/PN.Bks melawan H Ahmad Baihaqi (Tergugat IV) selaku Penggugat yang mengklaim memiliki bidang tanah di lokasi



sebagian tanah milik Tergugat V (Sertifikat HGB No. 46) seluas 3.570 M². Adapun alasan Tergugat IV memiliki tanah tersebut adalah berdasarkan Sertifikat HM No. 105 yang Tergugat IV peroleh dari Hartono Gunawan berdasarkan Akta Jual Beli No. 1527/01/T.J /1997 tanggal 31 Oktober 1997 dibuat dihadapan PPAT Sehat Subagio SH, dan Hartono Gunawan peroleh dari Mansyur Saiyan pada tahun 1975.

5. Bahwa saat Tergugat IV mengajukan gugatan dalam perkara Reg.No.296/Pdt.G/2004/PN.Bks. keberadaan Sertifikat HM No. 105 telah dibalik namakan kenama Ny. Linda Louise Loi SE (Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli No. 2/Tarumajaya, tanggal 09 Januari 1998 dan selanjutnya telah dibatalkan kembali keberlakuannya berdasarkan Akta Pembatalan Jual Beli tanggal 10 April 1998 yang dibuat antara Tergugat IV dengan Tergugat I akan tetapi asli Sertifikat HM No. 105 belum dibalik namakan kembali kenama Tergugat IV dengan alasan sertifikat sedang dijaminkan ke Bank dan belum diambil oleh Tergugat I untuk diserahkan kepada Tergugat IV.
6. Bahwa gugatan aquo telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, berupa : Putusan Mahkamah Agung No. 797 K/ Pdt/2007 tanggal 26 Februari 2008 yang dalam salah satu amar putusnya: Menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli No. 1527/01/T.J/1997 tanggal 31 Oktober 1997 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT, Sehat Subagio SH dan menyatakan Penggugat (Tergugat IV dalam perkara a quo) sebagai pembeli yang baik dan harus dilindungi, dan berakibat:
 - Cacat Hukum kepemilikan bidang tanah dengan Sertifikat HM No. 105 atas nama Ny. Linda Louise Loi, SE (Tergugat I) meskipun namanya masih tertera dalam sertifikat.
 - Dan sebagai turutannya: batal demi hukum atas penjualan kembali yang terjadi pada tahun 2014 antara Tergugat I (Ny. Linda Louise Loi, SE) kepada Tergugat II (Fulien Surjana) dengan objek Sertifikat HM No. 105 sebagai turutannya terkait.

Sehingga dalil gugatan Penggugat (Erick Gunawan) dalam perkara aquo telah tepat dan benar terkait adanya penguasaan sebagian lokasi pisik tanah miliknya yang berdasarkan Sertifikat HGB No. 46 (in casu seluas 3.570 M²) oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III pada saat sekarang berdasarkan SHM No. 105. Yurisprudensi No. 294 K/Sip/1971: untuk mencegah agar tidak setiap orang bisa mengajukan tuntutan hak kepengadilan tanpa dasar, maka hanya pihak yang memiliki kepentingan yang layak dan cukup serta



mempunyai dasar hukum sajarah yang diterima sebagai dasar tuntutan haknya.

7. Bahwa selanjutnya pasca putusan MA No. 797 K/Pdt/2007 tanggal 26 Februari 2008 antara Tergugat V dengan Tergugat IV telah dibuat suatu perjanjian perdamaian tanggal 28 April 2008 terkait pengakuan Tergugat IV (H. Achmad Baihaqi) bahwa untuk lokasi pisik bidang tanah seluas 3.570 M² berdasarkan SHM No. 105 terletak didesa Pantai Makmur dan bukan di Desa Segaramakmur sebagaimana letak lokasi pisik Sertifikat HGB No. 46.
8. Bahwa dengan adanya pengakuan dari H Ahmad Baihaqi (Tergugat IV) terkait lokasi pisik tanah miliknya dengan Sertifikat HM No. 105 seluas 3.570 M² berada didesa Pantai Makmur juga berakibat klaim atas adanya penguasaan sebagian lagi lokasi pisik tanah Penggugat yang berdasarkan Sertifikat HGB No. 46 (berlokasi didesa Segaramakmur) oleh para ahli waris (Aim) Mansyur Saiyan (Tergugat VI) seluas 3.405 M² telah terbantahkan atas kebenarannya, dengan alasan :
 - Bahwa klaim kepemilikan tanah dari para ahli waris (Aim) Mansyur Saiyan (Tergugat VI) mempunyai asal-usul kepemilikan yang sama dengan Tergugat IV (Sertifikat HM No. 105), yakni: sama-sama berasal dari tanah milik adat (Aim) Mansur Saiyan, seluas 7.500 M² yang lokasinya berada di Blok Gabus, dengan C 201/Persil 30, desa Segaramakmur dan pada tahun 1983 telah terjadi pemekaran wilayah desa sehingga lokasinya masuk di Desa Pantai Makmur berdasarkan pengakuan Tergugat IV;
 - Bahwa adapun sisa tanah (Aim) Mansur Saiyan yang diklaim oleh para ahli waris Masyur Saiyan (Tergugat VI) seluas 3.405 M² (in casu sebagian lagi telah menjadi SHM No. 105) sebenarnya telah berbentuk Sertifikat HM No. 95 atas nama Mansyur Saiyan yang telah dijual kepada Sdr. Gunadi dan kemudian dibeli melalui pelelangan oleh Sugiri Jaya dan terakhir dibeli oleh PT Modem Land dan telah diturunkan haknya menjadi Sertifikat HGB No. 283 yang lokasinya saat sekarang benar berada didesa Pantai Makmur in casu tanah atas nama (Aim) Mansyur Saiyan (Tergugat VI) yang berasal dari Girik C 201/P 30 (SHM No. 105 dan SHM No.95) telah habis terjual seluruhnya sehingga sangat tidak berdasar klaim kepemilikan tanah dari para ahli waris yang diajukan pada saat sekarang (bersifat sepihak). Sehingga dalil gugatan Penggugat (Erick Gunawan) dalam perkara aquo telah tepat dan benar terkait adanya penguasaan sebagian lokasi pisik tanah miliknya yang berdasarkan Sertifikat HGB No. 46 (in casu seluas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.405 M²) oleh Tergugat VI (para ahli waris Mansyur Saiyan) pada saat sekarang.

9. Bahwa Tergugat V (PT Andhikatama Rayamulia) memperoleh bidang tanah Sertifikat HGB No. 105, seluas 6.975 M² berasal pembelian dari KM Manik (RM Sembayang) berdasarkan Surat Pelepasan Hak tanggal 2 Februari 1994 dengan objek tanah milik adat Girik C 189/226, Persil 20 a yang berlokasi diblok Seruk, Desa Segaramakmur, kecamatan Tarumajaya, atas nama Masyur Saiyan, dimana KM Manik memperoleh dari Mansyur Saiyan melalui Sdr Julius pada tanggal 29 Nopember 1991 dan saat terjadi pemekaran wilayah desa pada tahun 1983 lokasinya tetap berada didesa Segaramakmur.

Maka, berdasarkan alasan-alasan yang diajukan oleh Tergugat V dalam dalil-dalil Jawaban, sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang menyidangi perkara a quo untuk memutus sebagai berikut:

- Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum berlakunya : Akta Jual Beli No. 409/2008 tanggal 04-12-2008 dibuat dihadapan Afdal Fikri SH selaku PPAT untuk wilayah Kabupaten Bekasi antara Tergugat V dengan Penggugat, dengan objek penjualan, berupa sebidang tanah (kosong) yang terletak didesa Segaramakmur, kecamatan Tarumajaya, seluas 6.975 M² (enam ribu sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) diuraikan dalam Sertifikat HGB No. 46 atas nama PT. Andhikatama Rayamulia.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semua Penggugat tersebut Terbanding VII semula Tergugat VII dan Terbanding VIII semula Tergugat VIII memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Tentang EXCEPTIE.

1.1. KOMPETENSI ABSOLUT

- Bahwa Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus Gugatan perkara a quo, karena merupakan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Bahwa mencermati posita Gugatan Penggugat hal 6 poin 11, penggugat menyatakan sebagai berikut;

"Bahwa Tergugat VII sebagai Kepala Desa Segera Makmur membuat surat keterangan riwayat tanah terhadap tanah-tanah Obyek sengketa serta membuat Surat Keterangan tidak Sengketa tanpa sepengetahuan

Halaman 69 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.

Disclaimer

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



penggugat, karena memang terhadap tanah obyek sengketa a quo tidak pernah diperjual belikan oleh penggugat kepada pihak manapun juga"

Bahwa pada posita poin 12 Gugatan Penggugat menyatakan sebagai berikut:

Bahwa dengan terbitnya Surat Riwayat Tanah dan Surat Keterangan Tanah tidak sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat VII selaku Kepala Desa Segera Makmur, sehingga merugikan Penggugat karena tanah Obyek sengketa a quo tersebut merupakan tanah milik Penggugat yang dibeli dari Tergugat V dan bukan merupakan tanah milik dari Tergugat III maupun milik Tergugat VI sebagaimana yang diakui oleh Tergugat III maupun Tergugat VI.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas walaupun benar Tergugat VII pernah menerbitkan surat-surat yang Penggugat maksud, terbukti bahwa Penggugat mempermasalahkan penerbitan Surat Keterangan Tidak Sengketa dan Surat Riwayat Tanah, yang mana surat-surat tersebut merupakan produk hukum dari Kepala Desa Segera Makmur, yang dapat dikualifikasikan sebagai produk atau keputusan Tata Usaha Negara.

Bahwa Kepala Desa merupakan Pejabat TUN/Pejabat pemerintah dalam pasal 1 angka 3 UU 51/2009 menyebutkan pengertian pejabat TUN sebagai berikut;

"Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan perundang-undangan yang berlaku"

Sementara itu, Pasal 1 angka 3 UU 30/2014 juga memberikan pengertian mengenai pejabat Pemerintahan yakni;

"Badan dan/atau Pejabat pemerintahan adalah unsur yang melaksanakan Fungsi pemerintahan, baik di lingkungan pemerintahan maupun penyelenggara Negara lainnya.

Bahwa berdasarkan pengertian-pengertian di atas, maka kepala Desa dapat dikategorikan sebagai pejabat pemerintahan, sehingga Kepala Desa merupakan pejabat TUN.

Hal ini dipertegas dalam Pasal 1 angka 3 undang-undang Nomor 6 tahun 2014 tentang Desa yang menyatakan;



Pemerintah Desa adalah Kepala Desa attili yang disebut dengan nama lain dibantu perangkat desa sebagai unsur penyelenggaraan pemerintahan Desa.

Bahwa oleh karena Kepala Desa merupakan pejabat yang menjalankan fungsi pemerintahan desa, maka Kepala Desa dapat dikategorikan sebagai pejabat TUN yang memiliki wewenang untuk membuat suatu keputusan atau beschikyang berisi tindakan hukum bersifat konkret, individual, dan final.

Maka sesuai dengan ketentuan Undang-undang tentang PTUN, maka Penggugat yang mempermasalahkan surat-surat atau produk hukum yang diterbitkan oleh Kepala Desa Segera makmur seharusnya penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

Bahwa oleh karena itu, berdasarkan uraian di atas adalah jelas bahwa sengketa a quo merupakan Sengketa Tata Usaha Negara yang merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus, dan mengadilinya sehingga Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo,

- Bahwa dalil gugatan Pengugat dalam halaman 6 dan halaman 7 angka 15 dan 16 penggugat mendalilkan sebagai berikut;

Petikan Gugatan Penggugat Halaman 6. Poin 15

"bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi in casu Tergugat IX telah menerbitkan Sertifikat tanah SHM Nomor 105/Segera Makmur, dimana batas-batas tanah dalam penerbitan surat tersebut berdasarkan keterangan dan aiaupun data yang tidak benar";

Petikan Gugatan Penggugat Halaman 7. Poin 16

Bahwa apa yang dilakukan Tergugat IX, merupakan perbuatan ketidak cermatan pejabat, serta telah melanggar asas ketidak hati-hatian, dalam bertindak menerbitkan Sertifikat tanah SHM Nomor. 105/Segera Makmur tersebut datanya sangat direkayasa oleh para oknum, sehingga mengakibatkan adanya pihak-pihak yang dirugikan in casu penggugat, atas terbitnya sertifikat tersebut.

Kemudian, dalam petitumnya halaman 15 point 9, Penggugat menuntut agar Pengadilan Negeri Bekasi untuk "menyatakan batal demi hukum dan atau tidak mengikat terhadap tanah yang terletak di Desa Segaramakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi

Halaman 71 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



Jawa Barat atas semua alas hak dan atau perjanjian dan atau Asal Usui tanah baik yang ada sekarang maupun yang akan datang yang kelak diketemukan..."

Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat tersebut di atas, jelas terlihat bahwa Penggugat keberatan atas terbitnya SHM Nomor 105/Segera Makmur, dan meminta agar Pengadilan Negeri Bekasi menyatakan SHM No. 105/Segaramakmur tersebut dibatalkan.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas terbukti bahwa Penggugat mempermasalahkan penerbitan SHM Nomor. 105/Segera Makmur yang mana Sertifikat Hak Milik tersebut merupakan produk hukum dari Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi, selaku Pejabat Tata Usaha Negara. Sedangkan, Pengadilan Negeri Bekasi sama sekali tidak berwenang menyatakan Sertifikat Hak Milik menjadi BATAL DEMI HUKUM.

Bahwa sengketa terkait dengan Keputusan Tata Usaha Negara merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus, dan mengadilinya. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang Nomor 5 tahun 1986 sebagaimana terakhir yang telah diubah dengan undang-undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan;

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 pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Pasal 53 ayat I ; "Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang di sengkatakan itu



dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau di sertai tuntutan ganti rugi atau rehabilitasi.

Bahwa bagi seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara hal ini sebagaimana di atur dalam ketentuan pasal 4 Undang-undang PTUN. "Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaku kekuasaan Kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara".

Bahwa oleh karena itu, berdasarkan uraian di atas adalah jelas bahwa sengketa a quo merupakan Sengketa Tata Usaha Negara yang merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus, dan mengadilinya sehingga Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo, dengan

1.2. Gugatan Penggugat Tidak Mempunyai Hubungan Hukum (Exceptie onrechtmatig of ongegrond).

Bahwa, dalil Gugatan Penggugat adalah gugatan perdata Perbuatan Melawan Hukum yang bertujuan untuk menuntut hak Penggugat atas sebidang tanah yang diduduki, dikuasai oleh pihak lain tergugat III dan Tergugat VI (Vide Gugatan Halaman 5.)

Petikan Gugatan Penggugat Halaman 5. Poin 7

Bahwa atas tindakan Tergugat III yang telah menguasai dan mendirikan bangunan diatas tanah milik Penggugat dengan tanpa sepengetahuan dan seijin penggugat selaku pemilik sah hak atas bidang tanah obyek sengketa a quo adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, dan oleh karenanya sudah sepatutnya Tergugat III di hukum untuk mengosongkan dan menyerahkan bidang tanah a quo kepada Penggugat selaku pemilik yang sah atas bidang tanah yang di maksud.

Bahwa di dalam gugatan Penggugat sudah sangat jelas di dalam dalil gugatannya yang menguasai fisik tanah tersebut adalah Tergugat III, sehingga tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat VII.

Bahwa, berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas sangat tepat kiranya apabila gugatan Penggugat dinyatakan sebagai gugatan yang tidak mempunyai hubungan hukum (Exceptie onrechtmatig of ongegrond) karena tidak sejalan dengan dalil-dalil gugatan sebagai gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas penguasaan fisik tanah, sementara

Halaman 73 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



fakta dan dalil gugatan penggugat yang menguasai tanah adalah Tergugat III dan VI.

Bahwa, argumentasi hukum tersebut sejalan dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang pada pokoknya menyatakan: " Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak".

Bahwa dengan tidak adanya perselisihan hukum antara Penggugat dan Tergugat VII maka tidak berdasarkan hukum Penggugat mengajukan gugatan a quo terhadap Tergugat VII, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi untuk menyatakan gugatan Penggugat di tolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

1.4. Gugatan Penggugat Tidak Jelas, Kabur (Exceptio Obscur Libelium).

1.4.1. Posita dan Petitum Bertentangan:

Bahwa, kekaburan gugatan Penggugat juga dapat dilihat dari tidak terperinci, dan tidak jelasnya posita/fundamentum petendi yang diuraikan Penggugat baik fakta-fakta hukum maupun tidak terperinci unsur-unsur perbuatan melawan hukum pasaJ 1365 KUHPerdato atas perbuatan para Tergugat;

Bahwa, dalam gugatan Penggugat berdasarkan kepada Perbuatan Melawan Hukum (PMH), namun didalam posita gugatannya tidak menguraikan kejadian-kejadian materiil secara jelas tentang perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Para Tergugat secara satu persatu sehingga dapat dikualisir memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdato;

Namun didalam petitumnya dalam poin 3 yang berbunyi pada pokoknya Menyatakan para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, ketidaksesuaian antara Posita dan Petitum gugatan penggugat karena di dalam Positanya Penggugat tidak menguraikan Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat Satu Persatu namun didalam Petitumnya menyatakan para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ini menunjukan gugatan Pengugat yang tidak jelas atau kabur (Obscur Libel) sehingga sudah selayaknya gugatan Penggugat di tolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);



Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" halaman 452 menyatakan:

" Posita dengan petitum Gugatan, harus saling mendukung, tidak boleh saling bertentangan, apabila hal tersebut dipenuhi, mengakibatkan gugatan menjadi kabur sehubungan dengan hal itu, hal-hal yang dapat dituntut dalam petitum, harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan, sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum, oleh karena itu petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima".

Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982 :

"Suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan menurut Hukum Acara Perdata, antara Petitum dan Posita (Fundamentum petendi) harus ada hubungan satu sama lain, dalam arti: bahwa petitum (tuntutan) haruslah didukung oleh posita/fundamentumpetendi yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya. Bilamana syarat ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung akan diberikan putusan yang amarnya: Gugatan tidak dapat diterima".

Bahwa dalam Posita, Penggugat mendalilkan telah menderita kerugian akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh para Tergugat, namun penggugat tidak menjelaskan secara rinci besarnya kerugian materil yang diderita secara nyata dan unsur-unsur Perbuatan melawan Hukum mana yang telah dilakukan oleh para Tergugat.

Ketidakjelasan kerugian yang didalilkan oleh Penggugat dan ketidakjelasan Perbuatan Melawan Hukum mana yang telah dilakukan oleh para Tergugat, menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur sehingga sudah selayaknya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Hai ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI;

- Kaidah Yurisprudensi MARI No. 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 yang menegaskan pada pokoknya sebagai berikut;
"Tuntutan penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak".
- Kaidah Yurisprudensi MARI No. 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 yang menegaskan pada pokoknya sebagai berikut;

Halaman 75 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



"Dalam surat gugatan baik posita maupun petitum menuntut agar Tergugat dihukum membayar "uang ganti rugi" kepada Penggugat, hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut".

- Kaidah Yurisprudensi MARI No.117.K/Sip/1971 tanggal 2 juni 1971, yang menegaskan pada pokoknya sebagai berikut;

"Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntunya dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim."

- Kaidah Yurisprudensi MARI No. 598.K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971, yang menegaskan pada pokoknya sebagai berikut;

Dalam persidangan pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat, karena tidak berhasil membuktikannya, maka hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tersebut".

1.4.2. GUGATAN KABUR MENGENAI BATAS-BATAS :

Bahwa penggugat dalam gugatannya tidak jelas dan lengkap dalam menguraikan batas-batas tanah yang diakui milik Penggugat, sehingga membuat gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel), hal ini terlihat dalam uraian Positanya Nomor 1 halaman 3 yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut;

"Bahwa penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah SHGB No.46/Segera Makmur seluas $\pm 6.975 \text{ M}^2$ (enam ribu Sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Segera Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat dengan batas-batas sebagaimana tertera dalam surat ukur/gambar situasi.

Bahwa sebagaimana dalam uraian posita Gugatan diatas, jelas terdapat keragu-raguan terhadap letak tanah yang diakui menjadi milik Penggugat, hal ini tersebut di karenakan Penggugat tidak secara rinci



dan jelas menjelaskan batas Utara, Batas selatan, Batas Timur dan Batas Barat, tanah yang di milikinya.

Bahwa penting secara hukum di sebutkan batas-batas tanah untuk mengetahui letak pasti obyek dari tanah sengketa secara jelas, dari dalil yang dikemukakan Penggugat tersebut jelaslah Gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kabur, dimana Penggugat tidak mengetahui dengan jelas lokasi tanah dan batas-batas tanah yang diklaimnya sebagai milikinya.

Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI; No.565 K/SIP/1973 tanggal 21 Agustus 1974. Yang menegaskan pada pokoknya sebagai berikut:

"kalau obyek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima".

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI; No.1149K/SIP/1979 tanggal 17 April 1979. Yang menegaskan pada pokoknya sebagai berikut:

"hila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima".

Bahwa berdasarkan urain-urain tersebut diatas gugatan Penggugat kabur karena tidak menguraikan batas-batas tanah sehingga gugatan penggugat di nyatakan tidak dapat di terima (niet onvankelijke verklaar).

II. TENTANG POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang telah Tergugat VI dan Tergugat VII kemukakan di daiam eksepsi, sepanjang relevant dengan pembelaan diri Tergugat VI dan Tergugat VII dalam jawaban tentang pokok perkara ini, mohon kiranya diberlakukan juga dan dianggap telah tercantum - mutatis mutandh- di bawah ini;
2. Bahwa Tergugat VII dan Tergugat VIII menolak dan membantah keras seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali apa yang diterangkan dan diakui secara tegas di bawah ini;
3. Bahwa tanah yang diusahai oleh Tergugat II dan atau Tergugat III sepengetahuan Tergugat VIII dahulu merupakan tanah milik adat, yang terdaftar dalam buku Letter C Desa Segaramakmur, dengan Girik C No 201/226 PersW 20 a Kelas.II Luas $\pm 7.350 \text{ M}^2$ atas nama Mansur bin Saiyan, yang saat ini terletak dan dikenal di Jl. Marunda Desa Segera Makmur Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi.



4. Bahwa kemudian pada tahun 1972 sebagian tanah tersebut di terbitkan Sertifikat Hak Milik No 105/segeramakmur atas nama Mansur bin Saiyan seluas $\pm 3.570 \text{ M}^2$.
5. Bahwa menurut catatan buku tanah Desa Segaramakmur, SHM 105/segeramakmur adalah milik Tergugat II yang dibeli dari Tergugat I berdasarkan Akta Jual beli Nomor 157/2014. Sedangkan, sisa tanah seluas $\pm 3.830 \text{ M}^2$ dalam buku Leter C No. 201/226 Persil 20a masih tercatat atas nama Mansyur Saijan, dan belum ada catatan ada peralihan sampai saat ini.
6. Bahwa karena tidak disebutkan letak-letak terperinci dan atau batas-batas bidang tanah yang diklaim oleh Penggugat, maka Tergugat VII dan Tergugat VIII sangat sulit memahami apabila di atas bidang tanah yang sama dengan SHM No. 105/Segarakamur, terbit lagi SHGB No. 46/ atas nama PT. Andhikatama Raya Mulia/Eric Gunawan, pada tahun 1997. Sedangkan, diatas bidang tanah yang diusahai oleh Tergugat III tersebut sepengetahuan Tergugat VIII telah terbit lebih dahulu SHM No. 105/Segaramakmur pada tahun 1972. Sekiranya benar demikian, tentu seharusnya dalam SHM No. 105/Segaramakmur ada catatan peralihan kepada PT. Andhikatama Raya Mulia sesuai SHGB No. 46/Segaramakmur tersebut.
7. Namun demikian, menurut Tergugat VII selaku Kepala Desa Segaramakmur, Penggugat perlu memperjelas surat gugatannya, dengan menyebutkan secara jelas dan terperinci letak tanah yang diklaim sebagai miliknya sesuai dengan keadaan saat ini.
8. Bahwa Tergugat Menolak dalil Penggugat pada halaman 6 poin 11,12,13,14, yang menyatakan; bahwa Tergugat VII sebagai Kepala Desa Segera Makmur, membuat surat keterangan riwayat tanah terhadap tanahobyek sengketa serta membuat surat keterangan tidak sengketa tanpasepengetahuan penggugat dst.
Bahwa tidak benar Tergugat VII menerbitkan surat keterangan tidak sengketa sebab Tergugat VII dalam gugatan ini hanyalah sebagai rechtspersoon bukan legal entity, sehingga tidak berwenang mengeluarkan surat keterangan tidak sengketa.
9. Sedangkan di dalam posisinya tidak ada sama sekali menguraikan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat VIII (in casu Kepala Desa Segarakamur). Maka keliru dalil-dalil Penggugat yang menyimpulkan kalau Tergugat VIII telah melakukan

Halaman 78 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



perbuatan melawan hukum, lebih lanjut dituntut untuk mengganti kerugian materiil maupun immaterial, jelas hal tersebut adalah hal yang mengada-ngada saja. Tegasnya, tidak ada relevansi antara posita dan petitum menunjukkan tidak jelasnya apa perbuatan melawan hukum yang didalilkan Penggugat terhadap Tergugat VII dan VIII.

Bahwa Tergugat VIII dalam menerbitkan surat-surat berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, sesuai dengan amanat PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Karenanya, kewenangan tersebut tentu harus dilakukan dengan prinsip kehati-hatian serta sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, dalam memberikan pelayanan publik.

10. Demikian juga dengan Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II atas objek tanah yang terletak di Jl. Marunda Kp. Kebon Kelapa Desa Segaramakmur, Kecamatan Tarumajaya, didasarkan atas alas hak berupa SHM No. 105/Segaramakmur menurut riwayatnya telah terbit sejak tahun 1972, atas nama Mansyur Saijan, selanjutnya dijual kepada Hartono Gunawan; Hartono Gunawan menjual kepada Linda Louise Loi, SE, dan terakhir dijual kepada Fulien Surjana (Tergugat II).

Adapun semua peralihan tersebut sepengetahuan Tergugat VIII telah dilakukan dihadapan Notaris/PPAT serta dicatat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. Sedangkan, fisik tanah a quo memang benar dikuasai oleh Tergugat I dan atau Tergugat II dan atau Tergugat III. Apalagi saat itu, memang tidak ada gugat menggugat di antara Tergugat I dengan Penggugat a quo, dimana Kepala Desa Segarakamur turut ditarik sebagai Tergugat.

Oleh karena itu, sekiranyaupun Tergugat II dan atau Tergugat I memohon untuk diterbitkan surat - surat berkaitan dengan objek tanah tersebut, jika dilengkapi dengan bukti-bukti hak dan atau data - data yang jelas, serta fisik dikuasai oleh pihak penjual, maka sebagai Kepala Desa Segarakamur, wajib memberikan pelayanan yang baik kepada masyarakat. Sebaliknya, apabila tidak diberikan pelayanan, maka Tergugat VIII yang saat itu dijabat oleh Tergugat VI! akan dikategorikan bersalah karena tidak melakukan apa yang seharusnya dilakukan (abuse of power).



Namun demikian, dengan adanya gugatan perkara a quo, apabila Pengadilan Negeri Bekasi cq. Majelis hakim perkara a quo nantinya memutuskan bahwa tanah yang diusahai oleh Tergugat II berdasarkan SHM No. 105/Segarakamur adalah milik Penggugat (Eric Gunawan) berdasarkan SHGB No. 46/Segarakamur, tentu Tergugat VIII akan tunduk pada putusan yang telah inkraacht van gewijsde.

11. Dengan demikian, maka tidak tepat jika dikatakan bahwa Tergugat VII dan Tergugat VIII telah merugikan Penggugat, karena tidak terdapat uraian fakta yang relevant surat gugatannya yang menunjukkan perbuatan melawan hukum apa yang telah Tergugat VII dan Tergugat VIII lakukan. Karena itu, Kepala Desa Segaramakmur lebih tepat ditarik sebagai TURUT TERGUGAT, hanya untuk sekedar diminta untuk mematuhi isi putusan perkara a quo.

Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang menekankan : "tiap perbuatan melawan hukum , yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

Bahwa dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum tersebut tidak benar karena untuk mendalilkan Tergugat VII dan Tergugat VIII telah melakukan perbuatan melawan hukum, harus terpenuhi unsur-unsurnya terlebih dahulu adapun unsur-unsurnya pasal 1365 KUHperdata adalah sebagai berikut;

- a. Perbuatan yang dilakukan tersebut melanggar hukum.

Bahwa tidak ada perbuatan, apalagi perbuatan melawan hukum yang di lakukan Tergugat VII dan Tergugat VIII terhadap Penggugat, hal ini karena Tergugat VII dan Tergugat VIII tidak pernah mengusai tanah a quo , maka dari itu Tergugat VII dan Tergugat VIII mensomir kepada Penggugat untuk membuktikan perbuatan mana yang dilakukan oleh Tergugat VII dan Tergugat VIII yang termasuk dalam perbuatan melawan hukum.

- b. Adanya kesalahan



Bahwa tidak ada kesalahan dari Tergugat VII dan Tergugat VIII karena dalam perkara a quo tergugat tidak ada hubungan hukum atas sengketa tanah a quo.

- c. Perbuatan yang melanggar hukum tersebut menimbulkan kerugian kepada orang lain.

Oleh karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat VII dan Tergugat VIII kepada penggugat, maka tidak ada kerugian baik materil maupun imateril yang di timbulkan oleh Tergugat VII dan Tergugat VII terhadap Penggugat.

- d. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan yang melanggar hukum tersebut dengan kerugian yang timbul.

Oleh karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat VII dan Tergugat VIII terhadap Penggugat, maka tidak ada kerugian yang diakibatkan oleh Tergugat VII dan Tergugat VIII dengan demikian tidak berdasarkan hukum Penggugat menyatakan Tergugat VII dan Tergugat VIII melakukan perbuatan melawan hukum karena syarat sebab akibat antara perbuatan melanggar hukum dan kerugian yang timbul tidak terpenuhi.

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka unsur-unsur sebagaimana ketentuan pasal 1365 KUHPdata tidak terpenuhi, oleh karenanya tidak berdasarkan hukum penggugat menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada penggugat, sebagaimana putusan Mahkamah Agung RI No. 729 K/Sip/1975 tanggal 29 November 1976 yang menyatakan;

"karena dalam perkara ini tidak terbukti bahwa Tergugat, yang merupakan suatu badan pemerintah, telah melakukan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh penggugat gugatan terhadap Tergugat harus ditolak.

Berdasarkan segala uraian di atas, maka cukup alasan faktual dan juridis bagi Pengadilan Negeri Bekasi untuk menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan surat gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat VII dan VIII! untuk seluruhnya

Halaman 81 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima.

ATAU:

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya,
- Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat.

ATAU :

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut Terbanding IX semula Tergugat IX memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam eksepsi:

Gugatan Kurang Pihak:

Bahwa terhadap gugatan ini kami dari Tergugat IX menyatakan gugatan kurang pihak karena tidak digugatnya Hartono Gunawan sebagai pihak dalam perkara a quo karena Sertipikat Hak Milik Nomor 105/Segaramakmur semula terbit atas nama Mansur Bin Saijan. Oleh Mansur Bin Saijan dialihkan/dijual pada Hartono Gunawan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 273/D.C/I/1975 tanggal 01 Desember 1975 yang dibuat dihadapan Aris Budiyo selaku PPAT Kepala Kecamatan Cilincing. Bahwa atas dasar tersebut, maka sepatutnya gugatan ini ditolak.

Gugatan Kabur:

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 46/Desa Segaramakmur, luas 6.975 M² yang diperoleh dari PT. Andhikatama Raya Mulia. Bahwa untuk lengkapnya suatu gugatan haruslah disebutkan batas-batas tanah aquo, dan Penggugat hanya mendalilkan batas-batas sesuai yang tertera dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 19-12-1997 Nomor 21535/1997 berdasarkan alas hak Akta Jual Beli Nomor 409/2008. Bahwa dalil seperti itu tidaklah tepat dan kabur karena pihak-pihak dalam perkara aquo bukanlah pemilik dari sertipikat HGB Nomor 46/Segaramakmur sehingga para Pihak tidak mengetahui mana batas-batasnya (sertipikat HGB Nomor 46/Segaramakmur). Dengan dalil tersebut kami menyatakan gugatan Penggugat kabur dan patut untuk ditolak.

Halaman 82 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.

Disclaimer

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

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



2. Bahwa apa yang kami dalilkan dalam Eksepsi kiranya merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam pokok perkara dan kami tetap menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat IX.
3. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 7 Nomor 16 yang menyatakan karena ketidak hati-hatian Tergugat IX sehingga terbitlah Sertipikat Hak Milik Nomor 105/Desa Segaramakur yang datanya direkayasa oleh para oknum. Bahwa dalil tersebut patut untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo dimana Sertipikat Hak Milik Nomor 105/Desa Segaramakmur telah diproses serta penerbitannya berdasarkan ketentuan yang berlaku. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 105/Desa Segaramakmur diproses berdasarkan konversi dengan girik C Nomor 201 persil 30 S.II, luas 3.570 M² yang dimohon oleh Mansur Bin Saiyan dengan penerbitan sertipikat tanggal 12 Oktober 1972 tahun 1972 dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Saluran Air
 - Timur : Sawah Rindon
 - Selatan : Sawah Bai
 - Barat : Sawah Mono
4. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 273/D.C/I/1975 tanggal 01 Desember 1975 yang dibuat dihadapan Aris Budiyo selaku Kepala Kecamatan Cilincing, sertipikat Hak Milik Nomor 105/Segaramakmur atas nama Mansur Bin Saijan dijual pada Hartono Gunawan luas 3.570 M². Oleh Hartono Gunawan dialihkan lagi pada H. Ahmad Baihaqi berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 14-11-1997 Nomor 1527/01/T.J/1997 yang dibuat dihadapan H. Sehat Subagio, SH.
5. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2/Tarumajaya/98 tanggal 09 Januari 1998, yang dibuat dihadapan Kun Hidayat, SH oleh H. Ahmad Baihaqi dijual pada Linda Louise, SE. Dari Linda Louise, SE dialihkan lagi pada Fulien Surjana berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 157/2014 tanggal 31-12-2014 yang dibuat dihadapan Margono Pamuji, SH, M.Kn selaku PPAT.
6. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 105/Segaramakmur saat ini terpasang Hak Tanggungan Nomor 11635/2018 Peringkat Pertama dengan APHT Nomor 99/2018 tanggal 23-07-2018 atas nama PT. Bank China Construction yang berkedudukan di Jakarta Selatan.
7. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 105/Segaramakmur dari luas semula 3.570 M² menjadi 3.068 M² sesuai dengan Berita Acara Penelitian lapang

Halaman 83 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 15/BAPU-10.05/XII/2015 dan Surat pernyataan Beda Luas dari Linda Louise tanggal 30-10-2014.

Bahwa berdasarkan uraiannya yang telah disampaikan sebagaimana tersebut di atas, kami dari Tergugat IX memohon pada Majelis Hakim yang Terhormat kiranya memutus sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan dan menerima eksepsi Tergugat IX.

Dalam pokok perkara :

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Bekasi telah menjatuhkan Putusan pada tanggal 26 November 2019 Nomor 591/Pdt.G/2019/PN.Bks. yang amar selengkapannya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Provisi :

- Menolak gugatan Provisi;

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagai berikut Rp2.806.000,00 (Dua juta delapan ratus enam ribu rupiah ;

Membaca surat pernyataan permohonan banding Nomor 591/Pdt.G/2019/PN.Bks jo. Nomor 101/Bdg/2019/PN Bks, yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 6 Desember 2019, Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 26 November 2019 Nomor: 591/Pdt.G/2018/PN.Bks, diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding I semula Tergugat I, sesuai relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding kepada Terbanding I semula Tergugat I Nomor: 101/Bdg/G/2019/PN.Bks., tanggal 24 Agustus 2020 (melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas IA Khusus), kepada Terbanding II semula Tergugat II Nomor: 591/Pdt.G/2018/PN.Bks, tanggal 7 Januari 2020, kepada Terbanding



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III semula Tergugat III Nomor: 591/Pdt.G/2018/PN.Bks, tanggal 7 Januari 2020, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV Nomor: 591/Pdt.G/2018/PN.Bks jo Nomor 101/Bdg/2019/PN Bks., tanggal 27 Desember 2019 (melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur Kelas IA Khusus), kepada Terbanding V semula Tergugat V Nomor: 591/Pdt.G/2018/PN.Bks jo Nomor: 101/Bdg/2019/PN Bks., tanggal 7 Agustus 2020 (melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur Kelas IA Khusus), kepada Terbanding VI semula Tergugat VI Nomor: 591/Pdt.G/2018/PN.Bks jo Nomor 101/Bdg/2019/PN Bks., tanggal 23 Desember 2019 (melalui Pengadilan Negeri Cikarang), kepada Terbanding VII semula Tergugat VII Nomor: 591/Pdt.G/2018/PN.Bks jo Nomor 101/Bdg/2019/PN Bks., tanggal 23 Desember 2019 (melalui Pengadilan Negeri Cikarang), kepada Terbanding VIII semula Tergugat VIII Nomor: 591/Pdt.G/2018/PN.Bks jo Nomor: 101/Bdg/2019/PN Bks., tanggal 23 Desember 2019 (melalui Pengadilan Negeri Cikarang), kepada Terbanding IX semula Tergugat IX Nomor : 591/Pdt.G/2018/PN.Bks jo Nomor 101/Bdg/2019/PN Bks., tanggal 18 Desember 2019 (melalui Pengadilan Negeri Cikarang);

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut Pembanding semula Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Memori Banding tertanggal 24 Februari 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 28 Februari 2020 sesuai Surat Tanda Terima Memori Banding Nomor : 591/Pdt.G/2018/PN.Bks jo Nomor 101/Bdg/2019/PN Bks., dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan Terbanding I semula Tergugat I, sesuai relaas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding kepada Terbanding I semula Tergugat I Nomor: 591/Pdt.G/2018/PN.Bks jo Nomor 101/Bdg/G/2019/PN.Bks., tanggal 11 Mei 2020 (melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas IA Khusus), kepada Terbanding II semula Tergugat II Nomor: 591/Pdt.G/2018/PN.Bks, jo Nomor 101/Bdg/G/2019/PN.Bks. (melalui Pengadilan Negeri Semarang) tanggal 16 Maret 2020, kepada Terbanding III semula Tergugat III Nomor: 591/Pdt.G/2018/PN.Bks, jo Nomor 101/Bdg/G/2019/PN.Bks (melalui Pengadilan Negeri Semarang) tanggal 16 Maret 2020, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV Nomor : 591/Pdt.G/2018/PN.Bks jo Nomor 101/Bdg/2019/PN Bks., tanggal 23 Maret 2020 (melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur Kelas IA Khusus), kepada Terbanding V semula Tergugat V Nomor : 591/Pdt.G/2018/PN.Bks jo Nomor 101/Bdg/2019/PN Bks., tanggal 7 Agustus 2020 (melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur Kelas IA Khusus), kepada Terbanding VI semula Tergugat VI Nomor : 591/Pdt.G/2018/PN.Bks jo. Nomor :

Halaman 85 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.

Disclaimer

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



101/Bdg/2019/PN Bks., tanggal 6 Maret 2020 (melalui Pengadilan Negeri Cikarang), kepada Terbanding VII semula Tergugat VII Nomor : 591/Pdt.G/2018/PN.Bks jo Nomor 101/Bdg/2019/PN Bks., tanggal 6 Maret 2020 (melalui Pengadilan Negeri Cikarang), kepada Terbanding VIII semula Tergugat VIII Nomor: 591/Pdt.G/2018/PN.Bks jo Nomor 101/Bdg/2019/PN Bks., tanggal 6 Maret 2020 (melalui Pengadilan Negeri Cikarang), kepada Terbanding IX semula Tergugat IX Nomor: 591/Pdt.G/2018/PN.Bks jo. Nomor : 101/Bdg/2019/PN Bks., tanggal 11 Maret 2020 (melalui Pengadilan Negeri Cikarang);

Menimbang, bahwa atas Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding I semula Tergugat I melalui Kuasanya telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 31 Maret 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 31 Maret 2020 sesuai Surat Tanda Terima Kontra Memori Banding tanggal 31 Maret 2020, Nomor : 591/Pdt.G/2018/PN.Bks jo Nomor 101/Bdg/2019/PN Bks., dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 20 April 2020 sebagaimana tersebut dalam Relaas Pemberitahuan Kontra Memori Banding Nomor : 591/Pdt.G/2018/PN.Bks jo Nomor 101/Bdg/2019/PN Bks., yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat IA Khusus;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III melalui Kuasanya telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 24 April 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 27 April 2020 sesuai Surat Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor : 591/Pdt.G/2018/PN.Bks jo Nomor 101/Bdg/2019/PN Bks., tanggal 27 April 2020, dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 27 Mei 2020 sebagaimana tersebut dalam Relaas Pemberitahuan Kontra Memori Banding Nomor : 591/Pdt.G/2018/PN.Bks jo Nomor 101/Bdg/2019/PN Bks., yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat Kelas IA Khusus;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding V semula Tergugat V melalui Kuasanya telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 9 Juli 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 9 Juli 2020 sesuai Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor: 591/Pdt.G/2018/PN.Bks jo Nomor 101/Bdg/2019/PN Bks., tanggal 9 Juli 2020, dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 13 Juli 2020 sebagaimana tersebut dalam surat Nomor W11.U5/3900/HT.04.10/VII/2020.Msk;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung guna pemeriksaan dalam tingkat banding, kepada para pihak yang berperkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkaranya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi sebagaimana tersebut dalam Relas Pemberitahuan Memeriksa Perkara/Inzage Nomor: 591/Pdt.G/2018/PN.Bks jo Nomor 101/Bdg/2019/PN Bks., masing-masing tanggal 6 Januari 2020 kepada Pembanding, tanggal 24 Agustus 2020 kepada Terbanding I, tanggal 7 Januari 2020, kepada Terbanding II, tanggal 7 Januari 2020, kepada Terbanding III, tanggal 27 Desember 2019, kepada Terbanding IV, tanggal 7 Agustus 2020, kepada Terbanding V, tanggal 23 Desember 2019 kepada Terbanding VI, tanggal 23 Desember 2019 kepada Terbanding VII, tanggal 23 Desember 2019 kepada Terbanding VIII dan tanggal 18 Desember 2019 kepada Terbanding IX ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan Di Jawa Dan Madura bahwa permintaan untuk pemeriksaan ulangan (Banding) harus diajukan dalam tenggang waktu empat belas hari terhitung mulai hari berikutnya hari pengumuman putusan kepada yang berkepentingan;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Bekasi telah menjatuhkan putusan pada tanggal 26 November 2019, Nomor 591/Pdt.G/2018/PN.Bks., dan atas putusan Pengadilan Negeri Bekasi tersebut Pembanding semula Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 6 Desember 2019 dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Bekasi sebagaimana tersebut dalam Akta Pernyataan Banding Nomor Nomor: 591/Pdt.G/2018/PN.Bks jo. Nomor 101/Bdg/2019/PN Bks., sehingga permohonan akan pemeriksaan dalam tingkat banding oleh Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat secara formal dapat diterima;

Halaman 87 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat di dalam memori bandingnya pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa untuk memperjelas dasar dan alasan keberatan-keberatan Pembanding/ semula Penggugat asli maka mohon diperiksa kembali petitum dari Gugatan Penggugat Dalam Pokok Perkara, sebagai berikut :

PRIMAIR

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
2. Menyatakan Penggugat sebagai Penggugat yang baik dan benar;
3. Menyatakan Para Tergugat baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan secara hukum bahwa bidang tanah yang terletak/ berlokasi di Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat, dengan luas 6.975 M² (enam ribu Sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) sebagaimana tertera dalam SHGB No. 46/Segara Makmur, dengan batas-batas tercantum dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 19-12-1997 No.21535/1997, adalah sah milik Penggugat;
5. Memerintahkan dan menghukum kepada Para Tergugat dan atau kepada pihak manapun yang memperoleh hak daripadanya yang menguasai dan ataupun menempati tanah objek sengketa secara melawan hukum untuk mengembalikan dan menyerahkan kembali penguasaan tanah objek sengketa kepada Penggugat dengan tanpa syarat apapun dan dalam keadaan baik dan kosong serta terlepas dari ikatan dengan pihak ketiga;
6. Menghukum kepada Para Tergugat dan atau kepada pihak manapun yang memperoleh hak daripadanya untuk berhenti mengganggu berupaya menguasai dan mengaku-akui tanah Objek Sengketa sebagai miliknya dan harus menghentikan segala gangguan atau kegiatan apapun diatas tanah tanah Objek Sengketa, serta harus mencabut/melepas papan nama atau patok-patok atau tanda-tanda dalam bentuk apapun yang dibuat oleh Para Tergugat di atas tanah objek sengketa, dan apabila Para Tergugat atau pihak siapapun ada niat untuk mengganggu atau menguasai tanah tersebut nantinya harus menghentikan niatnya tersebut dan harus menyerahkan

Halaman 88 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.

Disclaimer

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



penguasaan tanah tersebut dengan sepenuhnya dan tanpa syarat kepada Penggugat;

7. Menyatakan SHM No. 105/Segara Makmur dan atau turunannya tidak mengikat atas tanah milik Penggugat in casu tanah objek sengketa yang terletak di di Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, dengan luas 6.975 M² (enam ribu Sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) sebagaimana tertera dalam SHGB No. 46/Segara Makmur, dengan batas-batas tercantum dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 19-12-1997 No. 21535/1997;
8. Memerintahkan dan menghukum Para Tergugat dan atau kepada pihak manapun yang memperoleh hak daripadanya untuk meyerahkan semua surat-surat yang terkait dengan tanah SHGB No.46/Segara Makmur, dengan batas-batas sesuai Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 19-12-1997 No.21535/1997 yang terletak di Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, dengan luas 6.975 M² (enam ribu Sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) kepada Penggugat;
9. Menyatakan batal demi hukum dan atau tidak mengikat terhadap tanah yang terletak di Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, milik Penggugat, atas semua alas hak dan atau perjanjian dan atau asal-usul tanah baik yang ada sekarang maupun yang kelak diketemukan sepanjang hal tersebut berkaitan dengan bidang tanah SHGB No. 46/Segara Makmur, seluas 6.975 M²(enam ribu Sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) dengan batas-batas sebagaimana tergambar dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 19-12-1997 No. 21535/1997 milik PENGGUGAT;
10. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) yang diletakkan atas OBJEK SENGKETA dalam perkara ini;
11. Menghukum Para TERGUGAT secara tanggung renteng dan bersama-sama untuk membayar :
 - 11.1. Kerugian Materiil kepada PENGGUGAT sebesar USD 477,000 (empat ratus tujuh puluh tujuh ribu Dollar Amerika Serikat) terhitung 7 (tujuh) hari sejak Putusan dibacakan oleh Majelis Hakim;



11.2. Kerugian Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima miliar rupiah) terhitung 7 (tujuh) hari sejak Putusan dibacakan oleh Majelis Hakim;

12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun diajukan perlawanan, banding ataupun kasasi;

13. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng dan bersama-sama untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari apabila lalai dalam melaksanakan isi dalam putusan ini;

14. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa Pembanding / semula Penggugat asli menolak / tidak sependapat terhadap Putusan Judex facti Tingkat Pertama yang tidak memberikan Pertimbangan Hukum dalam Pokok Perkara. Sebagai dasar dan alasan, mengingat asas hukum proses peradilan cepat, murah dan sederhana, agar dalam pemeriksaan perkara ini berguna / bermanfaat dan dapat diselesaikan secara tuntas, cepat, murah dan sederhana serta berkekuatan hukum dan berkepastian hukum ;

Bahwa merujuk pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 9 Oktober 1975 No. 951 K/SIP/1973, yang menyatakan :

"Pemeriksaan Tingkat Banding yang seolah-olah seperti di Tingkat Kasasi yang hanya memperhatikan apa yang diajukan oleh Pembanding, adalah salah ; seharusnya pemeriksaan Banding mengulangi pemeriksaan keseluruhannya, baik mengenai fakta maupun penerapan hukum"

Oleh karenanya peradilan tingkat banding, khususnya Pengadilan Tinggi Bandung mempunyai kewenangan untuk memeriksa kembali fakta-fakta dan penerapan hukumnya ;

Bahwa sesuai fakta Hukum pada persidangan Pembanding/semula Penggugat asli telah dapat membuktikan dalil-dalinya dimana hal ini telah sesuai dengan asas hukum acara perdata dan Pasal 283 RBg dinyatakan *"barangsiapa mendalilkan suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa hukum untuk menegaskan haknya atau untuk membatalkan adanya hak orang lain, harus membuktikan hak atau peristiwa itu"*, sehingga permohonan Pembanding/semula Penggugat asli sebagaimana petitum di atas seharusnya Judex Facti Tingkat pertama menerima seluruh gugatan Pembanding/semula Penggugat asli yang tertuang dalam petitum Pembanding/semula Penggugat asli untuk seluruhnya;

Halaman 90 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dasar dan alasan Pembanding/semula Penggugat asli adalah sebagai berikut :

I. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama (halaman 96 alinea pertama dan alinea kedua);

“ Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati alat-alat bukti yang diajukan Penggugat dari bukti P-1 sampai dengan P-26 tersebut yang telah dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan hanya berupa fotokopi dari fotokopi dan tidak ada aslinya, kecuali bukti surat P.13, P-14, P-15, P-19, P-20, P-27a dan P-27 yang telah dicocokkan dengan aslinya sedangkan P-21 dan P-22, berupa berupa fotokopi dari print out serta alat bukti Saksi yaitu ATIM, Saksi WS ARITONANG serta seorang AHLI yaitu M. ARBIJOTO, SH., maka pada pokoknya alat-alat bukti tersebut satu sama lain menurut Penggugat membuktikan adanya ketidaksesuaian letak bidang dan batas-batas tanah antara Serifikat HGB Nomor 46/Segaramakmur dengan letak bidang dan batas-batas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 105/Segaramakmur, di mana tanah obyek sengketa yang dikuasai Tergugat III ada terletak di atas Sertifikat HGB Nomor 46/Segaramakmur bukan di Desa Pantaimakmur;

Menimbang, bahwa namun demikian Majelis Hakim setelah mencermati alat-alat bukti Tergugat III dan Tergugat IX, di mana berdasarkan Bukti T.II & III-1- alat bukti dihubungkan dengan bukti Buku Tanah Hak Milik Nomor 105/Desa Segaramakmur yang diajukan oleh Tergugat IX 9 bukti T.IX-1 dipersidangan, bukti TII&III 18-19 berupa foto satelit, serta berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat, ternyata letak tanah dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 105/Segaramakmur adalah berada di Segaramakmur;”

TANGGAPAN

Mohon untuk diperiksa kembali bukti (-bukti) yang didalilkan oleh Pembanding/semula Penggugat asli, Terbanding I/semula Tergugat I asli, Terbanding II/semula Tergugat II asli, Terbanding III/semula Tergugat III asli dan Terbanding IX/semula Tergugat IX asli yang diajukan dimuka persidangan, dimana :

1. Bahwa dalam perkara ini baik Pembanding/semula Penggugat asli dan Terbanding I/semula Tergugat I asli, Terbanding II/semula Tergugat II asli, Terbanding III/semula Tergugat III asli, sama-sama

Halaman 91 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



mengajukan bukti berupa sertifikat atas tanah masing-masing (bukti P-13 dan bukti T.II & III-1 serta bukti T.II & III-2). Karena sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat sebagai bukti kepemilikan, maka sertifikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak milik atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi tanah, batas serta luas suatu bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya (*Adrian Sutedi, Sertifikat Hak Atas Tanah, 2011: 30*);

2. Bahwa vide alat bukti T.II & III-1 berupa Copy SHM No.105/Segaramakmur atas nama Mansur bin Saijan, apabila bukti T.II & III-1 a quo dihubungkan dengan bukti T.IX-2 Jo. bukti T.IX-4 Jo. bukti T.IX-6 Jo. bukti T.IX-7 Jo. bukti T.IX-9, menghasilkan fakta bahwa lokasi tanah SHM No. 105/Segaramakmur berdasarkan asal-usul peralihan SHM No.105/Segaramakmur atas nama Mansur bin Saijan adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa Mansyur Bin Saijan memiliki 2 (dua) Kohir/Ketitir dengan No. 604 dan No.201, dengan luas tanah masing-masing $\pm 7.540 \text{ m}^2$ dan luas 3.830 m^2 yang berlokasi di Blok/Persil 30/77, Desa Segaramakmur, Kec. Cilincing;
- b. Bahwa pada tanggal 1 Desember 1975, Mansjur Saijan telah menjual tanahnya kepada Hartono Gunawan sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli No. 273/D.C/I/1975 yaitu Grk 201, Ps.30, S.II, luas 3.570 m^2 dengan Surat Ukur tanggal 12-10-1972 Nomor.189/1972 Persil No.30, Kohir 20;
- c. Bahwa dengan demikian jelas dan terang bahwa tanah yang dijual oleh Mansjur Saijan kepada Hartono Gunawan adalah Grk 201, Ps.30, S.II, luas 3.570 m^2 , yang berlokasi di Persil 30 hal mana terlihat dari buku ricikan, girik ataupun peta Jantop sebagaimana tersebut dibawah ini:

3. Bahwa vide Gambar No.5 pada halaman 13 dan vide Gambar 6 pada halaman 16 serta vide Gambar No.4 pada halaman 12, jelas dan terang ternyata bahwa lokasi Persil 30 adalah berada di Desa Pantai Makmur, dimana apabila dihubungkan dengan alat bukti P-20 yaitu Surat dari Pemerintah Kabupaten Bekasi Kecamatan Tarumajaya Desa Segaramakmur, Nomor 598/27/AG, tertanggal

Halaman 92 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



Segaramakmur, 17 Februari 2005, ditujukan kepada PT. Andhikatama Rayamulia, Perihal : Penjelasan letak tanah SHM 105 adalah berkesesuaian;

4. Bahwa vide alat bukti P-13 yaitu berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 46/Segara Makmur atas nama pemegang hak : Eric Gunawan alias Tjhin Jun Tjong, apabila bukti P-13 a quo dihubungkan dengan bukti P.14 Jo. bukti P-10 Jo. bukti P-11, menghasilkan fakta bahwa lokasi tanah SHGB No. 46/SegaraMakmur berdasarkan asal-usul peralihan SHGB No. 46/SegaraMakmur adalah sebagai berikut :
 - a. Bahwa perolehan hak SHGB No.46/Segaramakmur adalah berasal dari tanah milik adat C No.189/226 dan berlokasi di Persil: 20a, dimana :
 - i. Bahwa pada tanggal 29 November 1991, Mansyur Bin Saiyan telah menjual bidang tanah hak milik adat No. C. 189/226, Persil: 20a Kelas II/41, luas: 7.250 M² (Tujuh Ribu Dua Ratus Lima Puluh meter persegi) kepada Insinyur KM. Manik sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli Nomor. 749/JB/BS/XI/1991;-----
 - ii. Bahwa atas bidang tanah hak milik adat No.189/226, Persil 20a Kelas II/41, luas 7.250 m², Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya a quo kemudian dilakukan pelepasan hak atas kepada PT. Andikatama Raya atas bidang tanah hak milik adat No.189/226, Persil 20a Kelas II/41, luas 7.250 m², Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya;
 - iii. Bahwa dengan demikian jelas dan terang bahwa perolehan hak SHGB No.46/Segaramakmur adalah berasal dari tanah milik adat C No.189/226 dan berlokasi di Persil: 20a;
 5. Bahwa apabila bukti T.II & III-5 a quo dihubungkan dengan bukti P-27a Jo. Bukti P-27b, menghasilkan fakta sebagai berikut:
 - a. Bahwa vide alat bukti T.II & III-5 berupa Copy SHM No. 105/Segaramakmur atas nama Fulien Sujana tahun terbit 2014 disebutkan secara jelas dan terang bahwa batas sebelah



Timur tanah SHM No. 105/Segaramakmur atas nama Fulien Sujana tahun terbit 2014 adalah berbatas dengan tanah Hutapea, dan hal tersebut pun adalah juga diakui oleh Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II, dan Kuasa Hukum Tergugat III dimana mengakui bahwa batas sebelah Timur tanah SHM No.105/Segaramakmur adalah berbatasan dengan tanah Hutapea;

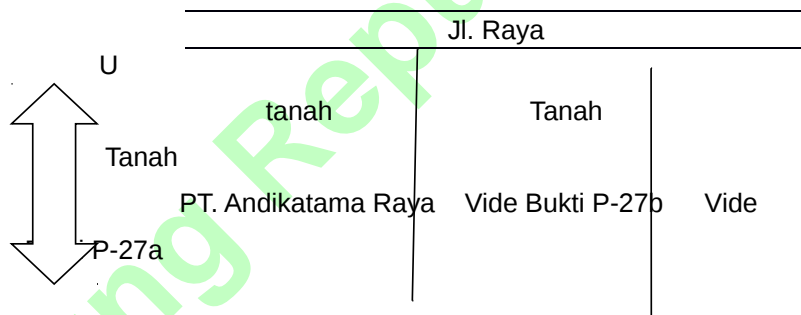
- b. Bahwa Vide bukti P-27a, disebutkan secara jelas tentang batas-batas tanah milik suami isteri Tn. Lamsiana Hutapea dan Ny. Ratna Tambunan, yaitu :

Sebelah Utara	berbatas dengan Jalan Raya
Sebelah Timur	berbatas dengan tanah H. Uung
Sebelah Selatan	Berbatas dengan tanah Iwan Cahya Baskoro
Sebelah Barat	berbatas dengan tanah Ratna Tambunan

- c. Vide Bukti P-27b, disebutkan secara jelas tentang batas-batas tanah milik suami isteri Tn. Lamsiana Hutapea dan Ny. Ratna Tambunan, dimana :

Sebelah Utara	berbatas dengan Jalan Raya
Sebelah Timur	berbatas dengan tanah tanah Lamsiana Hutapea
Sebelah Selatan	Berbatas dengan tanah Iwan Cahya Baskoro
Sebelah Barat	berbatas dengan tanah PT. Andika Tama Raya

Pengilustrasian lokasi bidang tanah atas bukti P-27a Jo bukti P-27b





Persil 20a

Persil 20b

Persil 20b

S

Tanah

Tanah

Iwan Cahya Baskoro

Iwan Cahya Baskoro

- d. Bahwa apabila alat bukti P.27a dan bukti P.27b sebagaimana tersebut pada point 5.c dan point 5.d diatas dihubungkan dengan alat bukti T.II & III-5 yaitu SHM No.105/Segaramakmur atas nama Fulien Sujana tahun terbit 2014 sebagaimana tersebut pada point 5.a, jelas dan terang ternyata bahwa bidang (-bidang) tanah milik suami isteri Tn. Lamsiana Hutapea dan Ny. Ratna Tambunan adalah tidak ada menunjukkan berbatas dengan tanah SHM No.105/Segaramakmur atas nama Fulien Sujana tahun terbit 2014 sebagaimana tersebut dalam alat bukti T.II & III-5 aquo maupun sebagaimana pengakuan dari oleh pihak Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II, Kuasa Hukum Tergugat III, pada saat dilakukan Sidang Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah Objek Sengketa yang menyatakan bahwa sebelah Timur tanah SHM No.105/Segaramakmur atas nama Fulien Sujana tahun terbit 2014 adalah berbatas dengan tanah Hutapea, akan tetapi bidang(-bidang) tanah milik suami isteri Tn. Lamsiana Hutapea dan Ny. Ratna Tambunan adalah menunjukkan berbatas dengan tanah PT. Andikatama Raya i.c Terbanding V/semula Tergugat V asli, yangmana tanah PT. Andikatama Raya tersebut sekarang adalah telah menjadi tanah SHGB No.46/Segaramakmur atas nama pemegang hak Eric Gunawan;
- e. Bahwa Vide Bukti P-27a Jo bukti P-27b Jo Vide Bukti P-28, disebutkan secara jelas dan terang bahwa tanah milik suami isteri Tn. Lamsiana Hutapea dan Ny. Ratna Tambunan adalah berlokasi di Persil Nomor.20.b dimana berlokasi sama seperti dengan tanah yang dijual oleh Mansjur Saijan kepada Ir. K. Manik yaitu di Persil 20 (vide bukti P-11);
6. Bahwa apabila alat bukti P.27a Jo alat bukti P.27b dan alat bukti P.28 dihubungkan dengan alat bukti T.II & III-1 Jo alat bukti T.II & III-5 berupa SHM No.105/Segaramakmur menunjukkan adanya

Halaman 95 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



ketidaksinkronan lokasi Persil tanah antara SHM No.105/Segaramakmur dengan tanah milik suami isteri Tn. Lamsiana Hutapea dan Ny. Ratna Tambunan, dimana vide bukti P.27a Jo bukti P.27b dan bukti P.28 lokasi a quo telah jelas dan terang menyatakan bahwa lokasi tanah sebagaimana ternyata dalam bukti P.27a Jo bukti P.27b dan bukti P.28 adalah berlokasi di Persil Nomor.20.b. sedangkan SHM No.105/Segaramakmur sebagaimana tersebut dalam alat bukti T.II & III-1 Jo alat bukti T.II & III-5 adalah berlokasi di Persil 30 dan juga jelas dan terang vide bukti P.27a Jo bukti P.27b ternyata menunjukkan bahwa bidang(-bidang) tanah sebagaimana ternyata dalam bukti P.27a Jo bukti P.27b a quo adalah mempunyai batas/berbatasan dengan tanah PT. Andikatama Raya i.c Terbanding V/semula Tergugat V asli, yangmana tanah PT. Andikatama Raya i.c Terbanding V/semula Tergugat V a quo sebagaimana tersebut dalam T.II & III-1 Jo alat bukti T.II & III-5 adalah telah dijual oleh PT. Andikatama Raya i.c Terbanding V/semula Tergugat kepada Pemanding/semula Penggugat asli sebagaimana vide bukti P-8;

7. Bahwa atas apa yang telah terurai pada point 3 s/d point 5 tersebut diatas, maka dengan demikian Pemanding/semula Penggugat asli telah dapat membuktikan akan dalilnya dalam Petitum surat gugatannya No.4 yaitu :

"Menyatakan secara hukum bahwa bidang tanah yang terletak/ berlokasi di Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat, dengan luas 6.975 M² (enam ribu Sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) sebagaimana tertera dalam SHGB No. 46/Segara Makmur, dengan batas-batas tercantum dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 19-12-1997 No.21535/1997, adalah sah milik Penggugat"

- II. Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama (halaman 97 alinea pertama dan alinea kedua);

" Menimbang, bahwa telah ternyata Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor.46/Segaramakmur telah ternyata terbit pada tahun 1997, sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor.105/Segaramakmur terbit pada tahun 1972, sehingga Sertifikat Hak Milik No.105/Sertifikat Hak Milik Nomor.105/Segarmakmur terbit lebih dahulu dibandingkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor.46/Segaranakmur"

Halaman 96 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



“Menimbang, bahwa berdasarkan kaedah hukum sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tersebut diatas, maka bukti Sertifikat Hak Milik Nomor.105/Segaramakmur dalam perkara a quo adalah merupakan bukti yang paling kuat”

TANGGAPAN

Bahwa atas hal tersebut Pembanding/semula Penggugat asli tidak sependapat dan keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana diuraikan diatas;

Bahwa vide Kaidah hukum yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 327 K/SIP/1976 tanggal 2 November 1976 menyatakan *“Ketentuan mengenai sertifikat tanah sebagai tanda atau bukti hak milik tidaklah mengurangi hak seseorang untuk membuktikan bahwa sertifikat yang bersangkutan adalah tidak benar”*

Mohon untuk diperiksa kembali bukti (-bukti) yang didalilkan oleh Pembanding/semula Penggugat asli, Terbanding I/semula Tergugat I asli, Terbanding II/semula Tergugat II asli, Terbanding III/semula Tergugat III asli dan Terbanding IX/semula Tergugat IX asli yang diajukan dimuka persidangan, dimana :

8. Bahwa vide alat bukti T.II & III-1 yaitu berupa Copy SHM No. 105/ Segaramakmur atas nama Mansur bin Saijan apabila dihubungkan dengan bukti T.II & III-2 Jo. bukti T.II & III-5, menghasilkan fakta sebagai berikut :---

a. Bahwa SHM No. 105/Segaramakmur atas nama pemegang hak Mansur bin Saijan telah terdapat/terjadi beberapa kali perubahan nama pemegang hak yaitu :

- Perubahan nama yang pertama yaitu dari atas nama pemegang hak Mansur bin Saijan menjadi atas nama pemegang Hartono Gunawan;
- Perubahan nama yang kedua yaitu dari atas nama pemegang hak Hartono Gunawan menjadi atas nama pemegang hak H. Ahmad Baihaqi;
- Perubahan nama yang ketiga yaitu dari atas nama pemegang hak H. Ahmad Baihaqi menjadi atas nama pemegang hak Linda Louise;
- Perubahan nama yang keempat yaitu dari atas nama pemegang hak yaitu Linda Louise menjadi atas nama pemegang hak Fulien Surjana (vide bukti T.II & III-5);

Halaman 97 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



- b. Bahwa sebagaimana tersebut di atas pada point No.8.a, jelas dan terang ternyata bahwa SHM No.105/Segaramakmur tahun terbit 1972 adalah telah mengalami beberapa kali perubahan nama pemegang haknya, yangmana sebagai nama pemegang hak SHM No.105/Segaramakmur terakhir adalah Fulien Sujana yang terbit pada tahun 2014 (vide bukti T.II & III-5), oleh karenanya maka terhadap pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang pada intinya menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No.105/Segaramakmur terbit lebih dahulu dibandingkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 46/Segaramakmur, memperlihatkan kalau Majelis telah keliru dalam menilai alat bukti yang diajukan oleh para pihak;
- c. Bahwa vide bukti T.II & III-5, jelas dan terang ternyata bahwa nama terakhir pemegang hak SHM No.105/Segaramakmur adalah Fulien Surjana dengan tahun terbit 2014 dimana juga terlihat bahwa blanko sertipikat lama yang diterbitkan berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1961 telah diganti dengan blanko sertifikat baru sebagaimana yang diatur di dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, dengan demikian artinya vide bukti T.II & III-5, SHM No.105/Segaramakmur tahun terbit 1972 adalah telah terjadi perubahan atau Pembaharuan blanko sertipikat dimana blanko sertifikat lama ditukar menjadi blanko sertipikat yang baru dan juga perubahan nama pemegang hak atas tanah yaitu dari atas nama pemegang hak Linda Louise menjadi atas nama pemegang hak Fulien Surjana dimana atas perubahan atau pembaharuan blanko SHM No.105/Segaramakmur dan juga perubahan nama pemegang hak atas tanah a quo haruslah mengikuti proses sebagaimana diatur di dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu dilakukan proses pengukuran pengembalian batas/penetapan batas/Rekontruksi batas atas SHM No.105/Segaramakmur a quo dimana tujuannya adalah untuk mengetahui apakah terhadap tanah SHM No.105/Segaramakmur aquo akan tumpang tindih dengan sertifikat lain;
- d. Bahwa vide bukti P-13 yaitu berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.46/Segarmakmur atas nama pemegang

Halaman 98 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak : Eric Gunawan, jelas dan terang ternyata SHGB No.46/Segaramakmur aquo terbit pada tahun 1997, dimana artinya SHGB No.46/Segaramakmur adalah telah terbit terlebih dahulu daripada SHM No.105/Segaramakmur tahun terbit 2014 yang telah telah diganti dengan blanko sertifikat baru atas nama pemegang hak Fulien Sujana tahun terbit 2014;

- e. Bahwa bila memang benar proses perubahan atau Pembaharuan blanko sertipikat lama No.105/Segaramakmur ditukar menjadi blanko sertipikat No.105/Segaramakmur yang baru dan juga perubahan nama pemegang hak atas tanah yaitu dari atas nama pemegang hak Linda Louise menjadi atas nama pemegang hak Fulien Surjana adalah mengikuti ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 yaitu dengan dilakukan proses pengukuran pengembalian batas/penetapan batas/Rekontruksi batas atas SHM No.105/Segaramakmur, maka pada saat itu sudah pasti tentunya di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi i.c *Terbanding IX/semula Tergugat IX asli, penerbitan SHM No.105/ Segaramakmur atas nama pemegang hak Fulien Sujana adalah tidak bisa dilakukan karena otomatis hal tersebut akan bertumpang tindih dengan SHGB No.46/Segaramakmur atas nama Eric Gunawan yang telah terbit terlebih dahulu yaitu pada tahun 1997, karena memang lokasi tanah SHM No.105/Segaramakmur adalah bukan berlokasi yang sekarang menjadi Objek Sengketa, dimana hal ini adalah sebagaimana ternyata dalam Surat Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 600.1061.05.2002, ditujukan kepada Ny. Linda Louise Loi, S.E., tertanggal Bekasi, 20 Desember 2002, Perihal : Penjelasan bahwa Letak Obyek Sertifikat Hak Milik Nomor 105/Segara Makmur a/n Ny Linda Louise Loi, S.E (Vide Bukti P-18) yangmana dalam Surat aquo jelas dan terang menyebutkan bahwa : (i). SHM No.105 yang tercatat atas nama Ny. Linda Louise Loi, SE., sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 189/1972 adalah tidak sesuai dengan letak dan batas-batas bidang tanah yang ditunjukkan oleh Ny. Linda Louise Loi, SE sendiri pada waktu diadakan*

Halaman 99 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.

Disclaimer

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



pengukuran di lapangan, (ii). Dalam pengukuran SHM No.105 telah terjadi kesalahan penunjukan letak dan batas bidang tanah yang dilakukan oleh tukang ukur Sdr. Aladin atas permohonan pengukuran yang diajukan oleh Sdr. H. Achmad Baihaki, berdasarkan Peta Situasi No.545/BPN/1997 tanggal 27 Nopember 1997;

- f. Bahwa akan tetapi ternyata sekarang diatas tanah yang menjadi Objek Sengketa adalah telah terbit SHM No.105/Segaramakmur tahun terbit 2014 atas nama pemegang hak Fulien Surjana, dengan demikian hal ini menunjukkan adanya ketidakhati-hatian/kelalaian petugas dalam pembuatan data fisik dan data yuridis yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya di lapangan pada saat proses pemberian dan pendaftaran hak atas tanah;
- g. Bahwa vide bukti T.II & III-5 sebagaimana tersebut dalam Gambar No.8, disebutkan secara jelas dan terang bahwa tanah SHM No.105/ Segaramakmur tahun terbit 2014 atas nama pemegang hak Fulien Surjana, sebelah Barat berbatas dengan tanah Acong alias Pembanding/ semula Penggugat asli dan hal tersebut pun diakui oleh Kuasa Hukum Terbanding I/semula Tergugat I asli, Terbanding II/semula Tergugat II asli, Terbanding III/semula Tergugat III asli pada saat pemeriksaan setempat dan oleh karena itu bila memang benar proses perubahan nama pemegang hak atas SHM No.105/Segaramakmur dari atas nama pemegang hak Linda Louise menjadi atas nama pemegang hak Fulien Surjana adalah mengikuti ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, yaitu melakukan proses Pengembalian batas/Rekontruksi batas, dimana dalam proses Pengembalian batas/Rekontruksi batas tersebut harus melakukan asas kontradiktur yaitu Penentuan letak batas dilakukan oleh pemilik tanah dan para pemilik tanah yang berbatasan, maka apabila dihubungkan dengan alat bukti P.27a Jo alat bukti P.27b dan alat bukti P.28, jelas dan terang ternyata bahwa proses perubahan nama pemegang hak atas SHM No.105/Segaramakmur dari atas nama pemegang hak Linda Louise menjadi atas nama pemegang hak Fulien

Halaman 100 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



Surjana adalah adanya Salah dalam penyebutan letak dan batas-batas dari tanah yang disertifikat SHM No. 105/Segaramakmur atas nama pemegang hak Fulien Surjana, tanggal (terbit) 24-12-2014, dimana apabila benar pemohon sertifikat i.c Fulien Surjana mengetahui dan menguasai secara benar obyek tanah yang dimohonkannya, maka Pembanding/Semula Penggugat asli selaku pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimohonkan oleh Fulien Surjana maka pada saat dilakukan proses Pengembalian batas/Rekontruksi batas secara kontradiktur yangmana Penentuan letak batas secara kontradiktur merupakan perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya; namun dalam kenyataannya pada proses perubahan nama pemegang hak atas SHM No.105/Segaramakmur yaitu dari atas nama pemegang hak Linda Louise menjadi atas nama pemegang hak Fulien Surjana hal tersebut tidak dilakukan dimana Pembanding/semula Penggugat asli tidak pernah melihat petugas pengukur melakukan pengukuran dan juga Tidak pernah dilibatkan sebagai pemilik tanah yang berbatasan secara kontradiktur atas tanah a quo, dengan demikian jelas dan nyata bahwa proses penerbitan SHM No. 105/Segaramakmur atas nama pemegang hak Fulien Surjana, tanggal (terbit) 24-12-2014 telah melanggar asas keterbukaan sesuai dalam PP No. 24/1997;

9. Bahwa vide alat bukti T.II & III-5 berupa Copy SHM No.105/ Segaramakmur atas nama Fulien Sujana tahun terbit 2014 Jo alat bukti T.II & III-1 berupa Copy SHM No.105/Segaramakmur atas nama Mansjur Saijan tahun terbit 1972 menghasilkan fakta bahwa baik dalam SHM No. 105/Segaramakmur atas nama Fulien Sujana tahun terbit 2014 dan SHM No.105/Segaramakmur atas nama Mansjur Saijan tahun terbit 1972, sebelah Utara tanah adalah menunjukkan adanya saluran air/selokan;
10. Bahwa dalam gambar dari google earth yang memetakan lokasi tersebut, maka dapat dikatakan tidak kasat mata tetapi gambar dalam google maps sangat terlihat apakah ada saluran air dalam gambar atau tidak. Google maps akan memasukan gambar

Halaman 101 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



saluran air seperti contoh digambar google maps dan apabila tidak ada saluran air maka tidak akan dimasukan karena gambar dari google earth dan gambar dari google maps adalah gambar yang sesuai dengan fakta dilapangan dan bersifat independen yang tidak bisa di ubah-ubah. Halmana dapat terlihat dalam gambar sebagaimana tersebut dibawah ini :

- 11.** Bahwa atas apa yang telah terurai pada point 8 s/d point 10 tersebut diatas, maka dengan demikian Pembanding/semula Penggugat asli dapat membuktikan akan dalilnya dalam Petitum surat gugatannya No.7 yaitu :

"Menyatakan SHM No. 105/Segara Makmur dan atau turunannya tidak mengikat atas tanah milik PENGGUGAT in casu tanah OBJEK SENGKETA yang terletak di di Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat, dengan luas 6.975 M² (enam ribu Sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) sebagaimana tertera dalam SHGB No. 46/Segara Makmur, dengan batas-batas tercantum dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 19-12-1997 No. 21535/1997";

oleh karena SHM No. 105/Segara Makmur tahun terbit 1972 dan atau turunannya adalah bukan berlokasi di tanah objek sengketa.

Berdasarkan pertimbangan dan alasan serta fakta-fakta yang telah diuraikan di atas, kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding/semula Penggugat asli;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 591/Pdt.G/2018/PN.Bks, tanggal 26 Nopember 2019;

MENGADILI SENDIRI

DALAM PROVISI

- Menerima gugatan Provisi dari Penggugat;

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

- Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



- Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini

Atau :

Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Bandung melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa, mengadili, memberikan pertimbangan hukum dan memberikan putusan atas perkara ini berpendapat lain, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, Mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*) berdasarkan nilai-nilai keadilan, kelayakan dan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat.

Menimbang, bahwa atas Memori Banding dari Pembanding I semula Penggugat tersebut, Terbanding I semula Tergugat I menyampaikan kontra memori banding, sebagai berikut :

Bahwa, memperhatikan Memori Banding dari Pembanding/Penggugat yang pada pokoknya menyampaikan keberatan terhadap amar Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tersebut di atas, dengan mendalilkan bahwa beberapa pertimbangan hukumnya dianggap telah salah / keliru dan tidak disertai dengan alasan dan pertimbangan yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*), sehingga ia Pembanding memohon agar putusan tersebut dibatalkan. Adapun pertimbangan hukum yang dianggap demikian itu adalah:

- I. Pertimbangan hukum pada halaman 96 alinea 1 dan 2, dengan bunyi selengkapnya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati alat-alat bukti yang diajukan Penggugat dari bukti P-1 sampai dengan P-26 tersebut yang telah dibubuhi meterai yang cukup dan telah disesuaikan hanya berupa fotokopi dari fotokopi dan tidak ada aslinya, kecuali bukti P-13, P-14, P-15, P-19, P-20, P-27a dan P-27 yang telah dicocokkan dengan aslinya sedangkan P.21 dan P.22 berupa fotokopi dari print out serta alat bukti saksi yaitu Atim, saksi WS. Aritonang serta seorang ahli yaitu M.Arbijoto, SH., maka pada pokoknya alat-alat bukti tersebut satu sama lain menurut Penggugat membuktikan adanya ketidaksesuaian letak bidang tanah dan batas-batas tanah antara Sertifikat HGB Nomor 46/Segaramakmur dengan letak bidang dan batas-batas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 105/Segaramakmur, dimana tanah obyek sengketa yang dikuasai Tergugat III terletak di atas Sertifikat HGB Nomor: 46/Segaramakmur bukan di Desa Pantaimakmur.

Halaman 103 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



Minimbang, bahwa namun demikian Majelis Hakim setelah mencermati alat-alat bukti Tergugat III dan Tergugat IX, dimana berdasarkan Bukti T.II & III-10 dihubungkan dengan bukti Buku Tanah Hak Milik Nomor 105/Desa Segaramakmur yang diajukan oleh Tergugat T.IX-9 bukti T.IX-1 di persidangan, bukti T.II&T.III 18-19 berupa foto satelit, serta berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat, ternyata letak obyek tanah dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 105/Segaramakmur adalah berada di Segaramakmur.

1. Bahwa mencermati pertimbangan hukum *judex factie* Tingkat Pertama tersebut adalah sudah tepat dan benar, karena perimbangan hukum tersebut merupakan presentasi fakta persidangan yang tidak dapat dibantahkan. Pada alinea pertama merupakan presentasi fakta persidangan yang terjadi disisi pihak Pembanding/Penggugat, dan pada alinea kedua adalah merupakan presentasi fakta persidangan yang terjadi disisi pihak Teruggat II dan Tergugat III, sehingga demikian fakta persidangan tidak dapat dibantah kebenarannya, karena itu adalah faktual yang terjadi dalam persidangan.
2. Bahwa selain hal tesebut di atas, bahwa Pembanding keberatan dengan pertimbangan *judex factie* tersebut dengan menitikberatkan keberatannya pada letak tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 105/Desa Segaramakmur milik Terbanding II/Tergugat II dengan Sertifikat HGB Nomor: 46/Segaramakmur milik Pembanding/Penggugat. Dimana ternyata letak obyek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 105/Desa Segaramakmur milik Terbanding II/Tergugat II adalah di Desa Segaramakmur, hal ini dibuktikan dengan bukti Terbanding II&III/Tergugat II & III dan Terbanding IX/Tergugat IX, dimana berdasarkan Bukti T.II & III-10 dihubungkan dengan bukti Buku Tanah Hak Milik Nomor 105/Desa Segaramakmur yang diajukan oleh Terbanding IX/Tergugat IX bukti T.IX-1 di persidangan, bukti T.II&T.III 18-19 berupa foto satelit, serta berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat benar letak obyek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 105/Desa Segaramakmur adalah di Desa Segaramakmur.
3. Bahwa adapun Pembanding/Penggugat mendalilkan obyek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 105/Desa Segaramakmur tidak berada di Desa Segaramakmur tetapi di Desa Pantaimakmur dengan mendasarkan pada bukti asal-usul Sertifikat dari konvesi berupa Girik

Halaman 104 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau Letter C sebagaimana dilampirkan oleh Pembanding/Penggugat pada Memori Banding-nya, maka Terbanding I/Tergugat I sangat keberatan dengan dalil-dalil Pembanding/Penggugat tersebut. Adapun yang menjadi alasan keberatan Terbanding I/Tergugat I adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa menurut Prof. Abdulkadir Muhammad, S.H.; pemeriksaan tingkat banding adalah pemeriksaan ulang yang dilakukan oleh pengadilan tinggi terhadap putusan pengadilan negeri atas permohonan yang berkepentingan. Pemeriksaan ulang adalah pemeriksaan yang dilakukan oleh pengadilan tinggi terhadap perkara perdata yang sudah diputus oleh pengadilan negeri sebagai pengadilan tingkat pertama. Pemeriksaan ulang itu dilakukan sejak awal perkara sampai putusan akhir pengadilan negeri. Pemeriksaan ulang tersebut meliputi, baik dari segi fakta yang terjadi maupun dari segi hukumnya (*Abdulkadir Muhammad, Hukum Acara Perdata Indonesia, hal. 181, cet. ix .2012*)
- b. Bahwa menurut doktrin tersebut, pemeriksaan banding adalah pemeriksaan kembali yang dilakukan oleh pengadilan tinggi terhadap putusan pengadilan negeri, baik pemeriksaan sejak awal perkara yakni mengenai prosedur formal, maupun fakta-fakta persidangan, serta penerapan hukumnya.
- c. Bahwa memperhatikan dalil-dalil yang disampaikan Pembanding/Penggugat terutama telah melampirkan copy Buku Rincikan (Gambar No.1 s/d 7) pada Memori Bandingnya adalah dalil dan tindakan yang harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan saja. Karena pada pemeriksaan tingkat banding hanya pemeriksaan prosedur formal, fakta-fakta persidangan, dan penerapan hukum putusan pengadilan negeri, sehingga dalam pemeriksaan pada tingkat banding tidak ada acara pembuktian kembali atau pembuktian tambahan. Dan jika itu merupakan bukti tambahan pun haruslah dinyatakan ditolak, karena tidak memenuhi syarat formal yakni tidak diperiksa dihadapan persidangan, tidak dibubuhi meterai yang cukup, tidak dicocokkan dengan aslinya dan juga tidak dapat dipertanggung jawabkan oleh instansi pemerintah yang mana yang dapat memvalidasinya.

Halaman 105 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.

Disclaimer

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



4. Bahwa kemudian, berdasarkan bukti-bukti dan pemeriksaan setempat ditemukan fakta bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 105/Desa Segaramakmur benar terletak di Desa Segaramakmur, hal ini dapat dijelaskan melalui:
- a. Hasil pemeriksaan setempat oleh Hakim yang berwenang pada tanggal 8 Oktober 2019.
 - b. Bukti T-1: Sertifikat Hak Milik No. 105/Desa Segaramakmur, pendaftaran tanggal 5 Agustus 1972, luas 3.570 M2, an. Linda Louise, SE.
 - c. Bukti T-2: Sertifikat Hak Milik No. 105/Desa Segaramakmur, penerbitan tanggal 24-12-2014, luas 3.570 M2, an. Fulien Surjana.
 - d. Bukti T-3: Akta Jual Beli Nomor: 2/Tarumajaya/1998, tanggal 9-1-1998, dibuat dihadapan Kun Hidayat, SH, selaku PPAT Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi antara H. Ahmad Baihaqi (penjual) dengan Ny. Linda Louise, SE (pembeli)
 - e. Berdasarkan Keterangan Saksi dari Tergugat-1 yaitu Kun Hidayat
 - f. Bukti T.II&III-1, s/d T.II&III-24.
 - g. Berdasarkan keterangan saksi dari T.II&III an. Asad Suming dan M. Aladin.
 - h. Bukti T.IX-1: Buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 105/Desa Segaramakmur, luas 3.065 M2 atas nama Fulien Surjana.
 - i. Bukti T.IX-2: Surat Permohonan Pengakuan Hak dari Masur bin Saijan atas tanah yang terletak di Desa Segaramakmur, tanggal 5-8-1972.
 - j. Bukti T.IX-3: Surat Keterangan dari Kepala Desa Segaramakmur tanggal 5-10-1972.
 - k. Bukti T.IX-4: Surat Pernyataan dari Mansur bin Saijan tanggal 5-8-1972.
 - l. Bukti T.IX-5: Pengumuman atas tanah yang dimohonkan oleh Mansur bin Saijan.



m. Bukti T.IX-6: Surat Permohonan balik nama dari Hartono Gunawan tanggal 01-12-1975.

n. Berdasarkan surat jawaban dari Tergugat VIII (Kepada Desa Segara Makmur) dalam perkara a quo.

5. Bahwa dari seluruh bukti-bukti tersebut satu sama lain saling mendukung sehingga dapat menjelaskan dan kemudian menyimpulkan bahwa tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 105/Segaramakmur adalah benar di Desa Segaramakmur, dan semua bukti-bukti tersebut dikuatkan lagi dengan bukti keterangan saksi-saksi dan juga dikuatkan dengan hasil Pemeriksaan Setempat oleh Hakim Majelis (delegasi) yang memeriksa perkara a quo.

II. Pertimbangan hukum pada halaman 97 alinea 1 dan 2, dengan bunyi selengkapnya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa telah ternyata Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 46/Segaramakmur telah ternyata terbit pada tahun 1997, sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 105/Segaramakmur terbit pada tahun 1972, sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor: 105/Segaramakmur terlebih dahulu dibandingkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 46/Segaramakmur.

Menimbang, bahwa berdasarkan kaedah hukum sebagaimana ditekaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tersebut di atas, maka bukti Sertifikat Hak Milik Nomor: 105/Segaramakmur dalam perkara a quo adalah merupakan bukti yang paling kuat.

1. Bahwa mencermati pertimbangan *judex factie* tingkat pertama tersebut di atas adalah sudah tepat dan benar, karena pertimbangan hukum tersebut didasarkan pada fakta dalam persidangan dan fakta hukum yakni Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI yaitu:

a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 967 K/Pdt/2015 tanggal 27 Nopember 2015 yang menyatakan; *".....bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat otentik, maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum".*

Halaman 107 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 290 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016, dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 143 PK/Pdt/2016 tanggal 19 Mei 2016 yang menyatakan "... bahwa jika timbul sertifikat hak ganda, maka hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terlebih dahulu...."

2. Bahwa fakta persidangan *judex factie* tingkat pertama telah membuktikan bahwa benar telah ternyata Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 46/Segaramakmur terbit pada tahun 1997, sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 105/Segaramakmur terbit pada tahun 1972, sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor: 105/Segaramakmur terlebih dahulu terbit dibandingkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 46/Segaramakmur. Fakta-fata ini ditemukan sebagaimana bukti-bukti sebagai berikut:

- a. Bukti T-1: Sertifikat Hak Milik No. 105/Desa Segaramakmur, pendaftaran tanggal 5 Agustus 1972, luas 3.570 M2, an. Linda Louise, SE.
- b. Bukti T-2: Sertifikat Hak Milik No. 105/Desa Segaramakmur, penerbitan tanggal 24-12-2014, luas 3.570 M2, an. Fulien Surjana.
- c. Bukti T.II&III-1: Buku tanah/Sertifikat Hak Milik Nomor: 105/Segaramakmur atas nama Mansur bin Saijan, terdaftar tanggal 5 Agustus 1972.
- d. Bukti T.II&III-5: Sertifikat Hak Milik Nomor: 105/Segaramakmur, luas 3.068 M2 atas nama Fulien Surjana, tanggal (terbit) 24-12-2014, sebagai catatan bahwa penerbitan tanggal 24-12-2014 adalah sebagai pengganti blanko lama yang telah terbit pada Agustus 1972 (penggantian blanko lama (loga bola dunia) ke blanko baru (logo garuda).
- e. Bukti T.II&III-57: Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 11635/2018 atas nama PT. Bank China Construction Bank Indonesia Tbk (CCB) yang bkedudukan di Jakarta Selatan.
- f. Bukti T.IX-1: Buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 105/Desa Segaramakmur, luas 3.065 M2 atas nama Fulien Surjana.

Halaman 108 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



- g. Bukti T.IX-2: Surat Permohonan Pengakuan Hak dari Masur bin Saijan atas tanah yang terletak di Desa Segaramakmur, tanggal 5-8-1972.
 - h. Bukti T.IX-3: Surat Keterangan dari Kepala Desa Segaramakmur tanggal 5-10-1972.
 - i. Bukti T.IX-4: Surat Pernyataan dari Mansur bin Saijan tanggal 5-8-1972.
 - j. Bukti T.IX-5: Pengumuman atas tanah yang dimohonkan oleh Mansur bin Saijan.
 - k. Bukti T.IX-6: Surat Permohonan balik nama dari Hartono Gunawan tanggal 01-12-1975.
3. Bahwa adapun Pembanding mendalilkan bahwa Sertifikat Hak Milik 105/Segaramakmur diterbitkan pada tahun 2014, sedangkan Sertifikat HGB No. 46/Segaramakmur diterbitkan pada tahun 1997 adalah dalil yang salah atau keliru. Karena untuk membuktikan mana yang lebih dahulu terbit haruslah dibuktikan dengan Buku Tanah yang disimpan oleh penerbit *in cassu* Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi/Terbanding IX/Tergugat IX.
4. Bahwa berdasarkan bukti yang diajukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi/Terbanding IX/Tergugat IX, yaitu bukti:
 - a. Bukti T.IX-1: Buku Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 105/Desa Segaramakmur, luas 3.065 M2 atas nama Fulien Surjana, telah ternyata terbit pada tahun 1972.
 - b. Bukti T.IX-8: Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 46/Desa Segaramakmur, luas 6.975 M2 atas nama Eric Gunawan, telah ternyata terbit pada tahun 1997.
5. Bahwa dengan demikian nyata terbukti bahwa hukum menjelaskan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 46/Segaramakmur terbit pada tahun 1997, sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 105/Segaramakmur terbit pada tahun 1972, sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor: 105/Segaramakmur terlebih dahulu terbit dibandingkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 46/Segaramakmur.



6. Bahwa adapun Sertifikat Hak Milik 105/Segeramakmur setelah menjadi atas nama Fulien Surjana diterbitkan pada tahun 2014 adalah merupakan penggantian blanko Sertifikat dari sertifikat lama (berlogo bola dunia) ke sertifikat baru (berlogo burung garuda) pada saat balik nama dari Ny. Linda Louise, SE menjadi atas nama Fulien Surjana, hal ini terlihat dalam catatan dalam Sertifikat Hak Milik 105/Segeramakmur atas nama Fulien Surjana. Pada saat proses balik nama tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (Terbanding IX) telah melakukan kegiatan *ploting* dan pengukuran ulang phisik tanah guna memastikan luas tanah, batas-batas tanah, dan pada saat kegiatan tersebut dilakukan tidak menemukan adanya hak lain di atas tanah tersebut termasuk Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 46/Segaramakmur, sehingga Sertifikat Hak Milik 105/Segeramakmur diberikan Nomor Induk Bidang (NIB): 10.05.01.01.00628, hal ini sesuai dengan proses sebagaimana diatur dalam PP No. 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka dengan demikian nyatalah satu-satunya hak atas tanah yang berada di atas tanah sengketa *a quo* adalah Sertifikat Hak Milik 105/Segeramakmur.
7. Bahwa terhadap kepastian keberadaan phisik dan batas-batas tanah, bahwa Majelis Hakim perkara *a quo* (delegasi) telah melakukan Pemeriksaan Setempat yang diharidi oleh para pihak yang berperkara, sehingga segala sesuatu hasil Pemeriksaan Setempat tersebut telah disaksikan oleh para pihak. Maka jika Pembanding/Penggugat mengajukan keberatan atas hasil Pemeriksaan Setempat tersebut, padahal ia Pembanding/Penggugat sendiri hadir dalam acara Pemeriksaan Setempat itu, maka yang demikian itu adalah tidak dapat dibenarkan. Sehingga dengan demikian segala sesuatu yang didalilkan oleh Pembanding/Penggugat terkait dengan phisik dan batas-batas tanah (saluran air) serta gambar yang dilampirkan (gambar 8, 9 dan 10) dalam Memori Bandingnya, mohon ditolak atau setidaknya-tidaknya dikesampingkan saja. Karena disamping hal tersebut tidak benar, juga gambar tersebut bersifat alat bukti yang tidak dapat dijadikan alat bukti dalam pemeriksaan tingkat banding, disebabkan tidak memenuhi syarat dalam hukum acara perdata.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan demikian, segala pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim *judex factie* tingkat pertama, yaitu dalam Putusan Nomor: 591/Pdt.G/2018/PN.Bks., tanggal 29 Nopember 2019 adalah sudah benar, tepat dan tidak dapat dibantah lagi. Sehingga karenanya segala dalil-dalil yang disampaikan oleh Pembanding/Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, dan kemudian mohon agar putusan *judex factie* tersebut dikuatkan.

Maka berdasarkan uraian dalil-dalil tersebut di atas, dengan ini Terbanding I/Tergugat I, mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Bandung cq. Majelis Hakim berkenan memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

M E N G A D I L I

- a. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding/Penggugat.
- b. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 591/Pdt.G/2018/PN.Bks., tanggal 29 Nopember 2019.
- c. Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Atau ;

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

Menimbang, bahwa atas Memori Banding dari Pembanding I semula Penggugat tersebut, Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III menyampaikan kontra memori banding, sebagai berikut :

1. Bahwa Terbanding II/semula Tergugat II dan Terbanding III/semula Tergugat III tidak sependapat karenanya menolak alasan-alasan permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding/Semula Penggugat, sebab alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam memori bandingnya merupakan penghargaan terhadap suatu kenyataan atau penilaian terhadap hasil pembuktian yang sudah dipertimbangkan serta diputuskan pada pemeriksaan *Judex Factie* Tingkat Pertama. Sedangkan, bila dicermati dari seluruh uraian alasan – alasan permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding/semula Penggugat, merupakan pengulangan dari apa yang sudah diperiksa dan dipertimbangkan seluruhnya oleh *Judex Factie* Tingkat Pertama berdasarkan bukti-bukti yang disajikan oleh baik Terbanding II/semula Tergugat II dan Terbanding III/semula Tergugat III, maupun Pembanding/semula Penggugat. Lagipula, tidak ada fakta atau hal-hal baru yang berhasil diungkap oleh

Halaman 111 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



Pembanding/semula Penggugat bila dianggap sebagai bentuk kelalaian atau kekhilafan *Judex Factie* tingkat pertama, dalam memeriksa, mempertimbangkan memutus fakta – fakta perkara *a quo*. Oleh karenanya, alasan-alasan banding yang demikian, patut kiranya untuk ditolak;

2. Namun demikian, perkenankan pula Terbanding II/semula Tergugat II dan Terbanding III/semula Tergugat III secara tegas menolak seluruh uraian Memori Banding yang diajukan Pembanding/semula Penggugat, dengan argumentasi *faktual yuridist* sebagai berikut :

2.A. Memori Banding Butir 2 s/d 7, Hal. 7 s/d 19 Tentang Letak Bidang Tanah SHM No. 105 An. Fulien Surjana dan SHGB No. 46/1997 An. Eric Gunawan.

2.A.1. Bahwa Pembanding/Semula Penggugat "memohon untuk diperiksa kembali" dalil-dalil gugatannya, yang mengatakan bahwa (*quod non*) SHM No. 105/Segaramakmur atas nama Fulien Surjana yang berasal dari konversi Girik C No. 201 Persil 30 Luas 3.570 M² An. Mansyur Saijan, berada di Desa Pantai Makmur, bukan di atas tanah objek perkara *a quo* (vide : Memori Banding Butir 2 s/d butir 3, halaman 8 s/d 16). Padahal, dalil-dalil gugatan serta alat-alat bukti demikian yang diajukan oleh Pembanding/Semula Penggugat telah diperiksa dan dipertimbangkan secara jelas dan bijaksana oleh *Judex Factie* Tingkat Pertama, sebagaimana dapat ditemukan dalam pertimbangan *Judex Factie* Tingkat Pertama dalam Putusan Nomor 591/Pdt.G/2018/PN-Bks, halaman 96 s/d halaman 97. Sedangkan, tidak ditemukan uraian fakta mana yang tidak dipertimbangkan atau keliru dipertimbangkan oleh *Judex Factie* Tingkat pertama, serta tidak ada pula alat bukti baru yang diajukan oleh Pembanding/Semula Penggugat, untuk memperkuat argumentasi Memori Bandingnya. Sehingga dalil-dalil memori banding tersebut jelas hanyalah merupakan pengulangan dari apa yang sudah diperiksa dan dipertimbangkan sebelumnya.

2.A.2. Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Terbanding II/semula Tergugat II dan Terbanding III/semula Tergugat III yaitu T.II & III – 10 (l.c. Surat Pernyataan Alm. Mansyur Saijan Tanggal 9 Januari 2003), T.II & III – 18, T.II &

Halaman 112 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



III – 19 (i.c. foto citra satelit) dihubungkan dengan bukti buku tanah milik SHM No. 105/Segaramakmur yang diajukan oleh Terbanding IX/Semula Tergugat IX, yaitu bukti T.IX-9 dan bukti T.IX-1, serta dikuatkan pula dengan hasil pemeriksaan setempat, ternyata SHM No. 105/Segaramakmur yang sejak semula dimohon oleh Alm. Mansyur Saijan telah diterbitkan oleh Terbanding IX/Semula Tergugat IX sejak tahun 1972 di atas bidang tanah *a quo* (incasu Jl. Marunda Makmur Kp. Kebon Kelapa, Desa Segaramakmur, Kecamatan Tarumajaya), yang hingga saat ini tidak pernah dilakukan pembatalan.

Sedangkan, SHGB No. 46 milik Pembanding/Semula Penggugat justru baru terbit pada tahun 1997, dengan mengklaim bidang tanahnya berada di atas bidang tanah SHM No. 105/Segaramakmur milik Terbanding II/semula Tergugat II, sehingga pertimbangan *Judex Factie* Tingkat Pertama telah tepat merujuk pada :

- ①.--- Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 967 K/Pdt/2015 Tanggal 27 November 2015 yang menyatakan “..*dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat otentik maka berlaku kaedah bahwa sertifikat yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum...*”,
- ②.--- Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 290 K/Pdt/2016 Tanggal 17 Mei 2016 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 143/PK/Pdt/2016 Tanggal 19 Mei 2016 yang menyatakan “..*bahwa jika timbul sertifikat hak ganda, maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang lebih dahulu terbit.*”.

Bahwa kiranya Pembanding/Semula Penggugat perlu meluangkan waktu untuk memeriksa kembali bukti P-23 miliknya sendiri berupa hasil plotting tanah SHGB No. 46 An. Eric Gunawan, yang menunjuk sebelah utara berbatasan dengan Jl. Tarumajaya, yang menurut bukti T.II & III – 22, Jalan tersebut berada di Desa Pantai Makmur, Kecamatan Tarumajaya, atau lebih tepatnya berada



didepan Kantor Kepala Desa Pantai Makmur dan atau Kantor Kecamatan Tarumajaya.

Sedangkan, menurut bukti T.II & III – 20 dan T.II & III – 22, sebelah utara tanah objek perkara *a quo* justru yang benar berbatasan dengan Jl. Raya Marunda Makmur, bukan Jl. Raya Tarumajaya. Dengan demikian, maka dapat dipastikan bahwa SHGB No. 46 milik Pembanding/Semula Penggugat lah yang sebenarnya berada di Desa Pantai Makmur.

Tidak itu saja, fakta dalam bukti P-23 tersebut dapat pula dicermati dari peta bidang tanah SHGB No. 46 An. Eric Gunawan tersebut, yang menunjuk sebelah utara berbatasan dengan Jl. Dari Cilincing menuju Tarumajaya, sedangkan berdasarkan hasil pemeriksaan setempat di temukan fakta bahwa sebelah utara tanah perkara *a quo* berbatasan dengan Jl. Raya Marunda (*i.c* sesuai dengan peta bidang SHM No. 105/Segaramakmur), sehingga dapat dipastikan bahwa SHGB No. 46 An. Eric Gunawan sebenarnya berada di Desa Pantai Makmur, bukan di atas tanah *a quo*

Hal ini menjadi *logis*, oleh karena tidak mungkin Terbanding IX/Semula Tergugat IX menerbitkan sertifikat hak atas tanah di atas bidang yang ternyata sudah diterbitkan sertifikat sebelumnya.

2.A.3 Bahwa bila dicermati dari keseluruhan bukti yang diajukan oleh Terbanding IX/Semula Tergugat IX, tidak diajukan sama sekali bukti warkah penerbitan SHGB No. 46 An. Eric Gunawan, yang diharapkan dapat membuktikan klaim dalil gugatan Pembanding/Semula Penggugat, bahwa bidang tanahnya berada di atas tanah perkara *a quo*. Hal ini membuktikan bahwa SHGB No. 46 An. Eric Gunawan diterbitkan secara manipulatif dan cacat hukum, apalagi ternyata diterbitkan di atas bidang tanah yang telah lebih dulu ada SHM No. 105/Segaramakmur.

Sedangkan sebaliknya, Terbanding IX/Semula Tergugat IX justru secara lengkap telah mengajukan seluruh bukti-bukti warkah buku tanah SHM No. 105/Segaramakmur, yang

Halaman 114 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



menunjukkan bahwa sertifikat milik Terbanding II/semula Tergugat II, tersebut diterbitkan sesuai dengan PP No. 10 Tahun 1961 Jo. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga kebenarannya dapat dipertanggung jawabkan (akuntable).

2.A.4. Bahwa demikian pula dengan Gambar 1 s/d Gambar 7, bukanlah merupakan alat bukti yang sempurna, sebab hanyalah merupakan fotocopy gambar --tidak ada aslinya--, yang tidak dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya, oleh karena tidak jelas darimana Gambar 1 s/d Gambar 7 tersebut diperoleh. Bahkan tidak pula dinazegelen dan dilegalisir autentikasinya sebagaimana lazimnya pengajuan alat bukti tertulis dalam acara pembuktian perkara perdata. Oleh karena itu, Gambar 1 s/d Gambar 7 tersebut tidak dapat dipergunakan untuk mendukung/membuktikan dalil-dalil Gugatan jo. Memori Banding dari Pembanding/semula Penggugat, sehingga beralasan agar kiranya dikesampingkan.

2.A.5. Bahwa terhadap Memori Banding butir 5 s/d butir 6 halaman 16 s/d 19, pada pokoknya Pembanding/ semula Penggugat menyatakan bahwa bidang tanah milik Hutapea (*incasu* batas sebelah timur tanah perkara *a quo*) tidak menunjuk berbatasan dengan tanah SHM No. 105/ Segaramakmur An. Fulien Surjana.

Bahwa setentang dengan bukti P-27a dan P-27b ini, juga sudah dipertimbangkan oleh *Judex Factie* Tingkat Pertama dalam putusan No. 591/Pdt.G/2018/PN-Bks halaman 96, paragraf kedua, sehingga dalil-dalil Memori Banding ini, jelas hanyalah merupakan pengulangan dari apa yang sudah dipertimbangkan oleh *Judex Factie* Tingkat Pertama.

--- Anotasi :

Bahwa terdapat kekeliruan *Judex Factie* Tingkat Pertama dalam putusannya yang menyatakan Bukti P-27a dan P-27b telah disesuaikan dengan aslinya. Padahal, sebenarnya dalam acara pembuktian di persidangan Bukti P-27a dan P-27b tidak ada aslinya, hanya berupa fotocopy dari fotocopy (mohon lihat kembali catatan penyerahan

Halaman 115 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



bukti oleh Pembanding/Semula Penggugat dalam persidangan).

Bahwa bukti P-27a dan P-27b hanyalah merupakan fotocopy, yang tidak dapat diperlihatkan aslinya oleh Pembanding/Semula Penggugat dalam persidangan, sehingga menurut hukum, penilaian terhadap bukti yang demikian tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1888 KUHPerdara mengatakan bahwa :

“kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekedar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya.”

Hal ini diperkuat pula dengan yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. dalam Putusan No. 3609 K/Pdt/1985 yang menegaskan bahwa *“Surat bukti fotocopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti”*.

Lagipula, bukti P-27a dan P-27b tersebut adalah bukti yang berdiri sendiri yang tidak dapat disesuaikan dengan bukti lainnya, karena tidak ternyata didukung dengan alat bukti keterangan saksi yang dihadirkan oleh Pembanding/semula Penggugat, maupun dari orang yang bernama Hutapea dan atau Lamsiah, sehingga beralasan untuk dikesampingkan.

Bahwa tidak ada bukti yang autentik sama sekali yang diajukan oleh Pembanding/semula Penggugat yang menunjukkan bahwa disekitar lokasi objek perkara *a quo* adalah Persil 20b. Sedangkan faktanya, SHM No. 105/Segaramakmur telah terbit sejak tahun 1972 di atas bidang tanah *a quo*, yang menunjukkan bahwa tanah perkara *a quo* sebenarnya adalah Persil 30 (vide : Bukti T.II & III-10).

Lagipula, sekiranya pun benar (*quod non*) bukti P-27a dan P-27b tersebut ternyata baru dibuat pada tahun 2008, sedangkan SHM No. 105/Segaramakmur telah terbit sejak tahun 1972 di atas bidang tanah *a quo*, maka sudah

Halaman 116 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



seharusnya bukti P-27a dan P-27b tersebut menunjuk batas dengan SHM No. 105/Segaramakmur. Oleh karena itu, beralasan untuk diduga, P-27a dan P-27b adalah milik Hutapea yang berlokasi di tempat lain.

Bahwa lagi pula, bukti P-27a dan P-27b tersebut, bukanlah bukti peralihan hak atas tanah yang berasal dari sertifikat tanah, melainkan Girik yang --*notoir feiten*-- bukan bukti hak atas tanah, melainkan hanyalah bukti pembayaran pajak. Sedangkan bukti hak atas tanah adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Terbanding IX/Semula Tergugat IX, dimana dalam proses penerbitannya harus dilakukan pengukuran bidang tanah yang disaksikan oleh tetangga batas (*incasu* Alm. Ahmad Baihaqi atau Linda Loise Loi, SE), sehingga dapat dipastikan batas-batas tanahnya. Sekali lagi, patut diduga bahwa P-27a dan P-27b mungkin adalah milik Hutapea yang berlokasi ditempat lain.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka beralasan agar kiranya dalil-dalil Memori Banding butir 5 s/d butir 6 halaman 16 s/d 19 tersebut untuk ditolak.

2.B. Dalil butir 8 halaman 19 s/d 23 Tentang SHM No. 105/Segaramakmur Terbit Lebih Dahulu Dibandingkan SHGB No. 46/1997 dan Tentang Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah SHM No. 105/Segaramakmur.

2.B.1 Bahwa pada pokoknya Pembanding/Penggugat menyatakan SHGB No. 46/1997 terbit lebih dahulu dibandingkan SHM No. 105/Segaramakmur An. FULIEN SURJANA dan pada saat pendaftaran SHM No. 105/ Segaramakmur harus dilakukan proses pengukuran penetapan batas/ Rekonstruksi batas.

Bahwa apa yang didalilkan Pembanding/semula Pengugat dalam Memori Bandingnya pada butir 8 yang mengatakan “... penerbitan SHM No. 105/Segaramakmur An. Fulien Surjana adalah tidak bisa dilakukan karena otomatis hal tersebut akan bertumpang tindih dengan SHGB No. 46 An. Eric Gunawan yang telah terbit terlebih dahulu yaitu pada tahun 1997” (Vide: Memori Banding Butir 8 huruf e halaman 21), sama seperti “Menepuk air di dulang kena muka sendiri”.

Halaman 117 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



Faktanya, SHM No. 105/Segaramakmur lah yang lebih dahulu terbit sejak tahun 1972 di atas bidang tanah *a quo*, sedangkan SHGB No. 46 milik Pembanding/semula Penggugat baru terbit kemudian pada tahun 1997. Maka kalau meminjam dalil Pembanding/ semula Penggugat dapat pula disimpulkan bahwa *"....penerbitan SHGB No. 46 An. Eric Gunawan adalah tidak bisa dilakukan karena otomatis hal tersebut akan bertumpang tindih dengan SHM No. 105/Segaramakmur yang telah terbit terlebih dahulu yaitu pada tahun 1972"*.

Dengan demikian, maka merujuk pada pertimbangan *Judex Factie* Tingkat Pertama, ternyata alasan-alasan Memori Banding pada butir 8 halaman 19 s/d 23, telah tepat dipertimbangkan sebagai berikut :

"menimbang, bahwa telah ternyata sertifikat hak guna bangunan nomor 46/Segaramakmur telah ternyata terbit pada tahun 1997, sedangkan sertifikat hak milik nomor 105/segaramakmur terbit pada tahun 1972, sehingga sertifikat hak milik no. 105/segaramakmur terbit lebih dahulu dibandingkan sertifikat hak guna bangunan nomor 46/Segaramakmur;

"menimbang, bahwa berdasarkan kaedah hukum sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI tersebut di atas, maka bukti sertifikat hak milik nomor 105/segaramakmur dalam perkara a quo merupakan bukti yang paling kuat.

2.B.2 Bahwa Pembanding/semula Penggugat ternyata gagal dalam memahami perbedaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (Vide: Pasal 1 butir 9) dengan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah (Vide : Pasal 1 butir 12) yang pelaksanaannya diatur dalam Pasal 94 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa :

(1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data

Halaman 118 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.”.

(2) Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berupa:

a. Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;

Sedangkan, terkait dengan perubahan blangko SHM Nomor 105/Segaramakmur tetap mengacu pada Pasal 57 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menegaskan :

“Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertifikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi”.

Dengan demikian, maka perubahan blanko jelas tidaklah dimaksudkan untuk membatalkan eksistensi SHM No. 105/Segaramakmur, karena hal itu merupakan kebijakan yang diberlakukan oleh Pemerintah R.I. Cq. Kementerian ATR/BPN R.I., yang merujuk pada Pasal 57 PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut di atas. Sedangkan, peralihan hak atas tanah SHM No. 105/Segaramakmur dikualifikasikan hanya untuk keperluan pemeliharaan data yuridist karena adanya peralihan hak atas tanah dari Linda Loise Loi, S.E. (i.c. Terbanding I/Semula Tergugat I) kepada Fulien Surjana (Terbanding II/Semula Tergugat II) yang *—imperatif* diatur dalam Pasal 94 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 3 Tahun 1997.

Dengan demikian, keliru bila dikatakan SHGB No. 46 An. Eric Gunawan terbit lebih dahulu pada tahun 1997, sedangkan SHM No. 105/Segaramakmur baru terbit pada tahun 2014 (padahal faktanya terbit sejak tahun 1972). Sehingga dalil yang demikian beralasan untuk ditolak

2.B.3 Lebih lanjut, tidaklah salah jika setelah dilakukan pemeliharaan data yuridist dan pergantian blangko, SHM No.

Halaman 119 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



105/Segaramakmur menunjuk sebelah timur berbatasan dengan Hutapea (sebelumnya berbatasan dengan sawah Rindon), karena faktanya pada tahun 2014 disebelah timur tanah perkara *a quo* memang tanah milik Hutapea (*incasu* tidak disebutkan alas haknya), dimana hal ini bersesuaian dengan hasil pemeriksaan setempat. Justru menjadi keliru jika dicantumkan tanah milik orang lain, sesuai dengan Surat Ukur Nomor : 0061/Segaramakmur/2014 Tanggal 18 Desember 2014.

2.B.4. Lagipula, sebagaimana Terbanding II/Semula Tergugat II dan Terbanding III/Semula Tergugat III kemukakan pada dalil-dalil Kontra Memori Banding butir 2.A.5. di atas, bukti P-27a dan P-27b tidak dapat diterima kebenarannya, karena hanya merupakan bukti fotocopy yang tidak dapat diperlihatkan aslinya, bahkan hanya berdiri sendiri dan tidak didukung dengan bukti-bukti lainnya.

2.B.5. Bahwa berdasarkan argumentasi *faktual-yuridist* di atas, maka beralasan agar kiranya dalil-dalil Memori Banding Pembanding/Semula Penggugat pada butir 8 halaman 19 s/d 23 tersebut ditolak seluruhnya.

2.C. Dalil butir 9 dan 10 halaman 23 s/d 26 Tentang Batas Sebelah Utara adalah Saluran Air/ Selokan.

2.C.1. Bahwa pada pokoknya Pembanding/Penggugat mengatakan "*tidak ada saluran air/selokan di sebelah utara objek tanah SHM Nomor 105/Segaramakmur, berdasarkan google maps dan google earth.*

Bahwa alasan-alasan banding yang demikian tidaklah *essensial* atau hanya mengada-ada saja. Lagipula, dalam Peta bidang SHM No. 105/Segaramakmur tidak disebut berbatasan dengan "saluran air/selokan", melainkan berbatasan (utara) dengan selokan dan Jl. Raya Marunda, serta telah dibuktikan sama dengan hasil pemeriksaan setempat, berdasarkan penunjukan dari saksi Asad Suming (Kepala Dusun Kp. Kebon Kelapa, Segaramakmur).

2.C.2. Bahwa kekeliruan berfikir dari Pembanding/Penggugat yang mempersamakan SALURAN AIR dengan SELOKAN, menyebabkan kesesatan dalam logika berfikir (logika

Halaman 120 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



fallacy). Padahal kedua istilah tersebut (*notoir feiten*) jelas berbeda, sedangkan bila dikatakan SHM No. 105/Segaramakmur sebelah utara berbatasan dengan saluran air/selokan jelas adalah "*bid'ah*". Apalagi, jika melihat SELOKAN melalui *google maps* dan *google earth* yang diambil dari jarak yang tidak terukur serta samar-samar, bukan berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang sebenarnya juga dihadiri oleh Pembanding/Penggugat sendiri (prinsipal dan atau kuasanya), tentu saja alasan banding yang demikian menjadi tidak jelas, sehingga patut kiranya untuk ditolak.

3. Bahwa dengan tidak diajukannya permohonan banding oleh Terbanding-Terbanding/Semula Tergugat-Tergugat, maka tidak dapat diartikan lain kecuali bahwa Terbanding I/ Semula Tergugat I, Terbanding IV/Semula Tergugat IV s/d Terbanding IX/Semula Tergugat IX juga telah sependapat dan atau tidak keberatan dengan putusan perkara *a quo* sebagaimana diputuskan secara bijaksana oleh *Judex Factie* Tingkat Pertama.

Bahwa --*notoir feiten*-- Kontra Memori Banding adalah bantahan (*argumentum a contrario*) terhadap Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat, bukan bantahan terhadap putusan *Judex Factie* Tingkat Pertama. Oleh karena itu, keberatan atas putusan *Judex Factie* tingkat pertama sudah seharusnya disampaikan dengan tata cara mengajukan pernyataan banding yang disertai dengan Memori Banding. Oleh karena itu, Kontra Memori Banding yang disampaikan oleh Terbanding IV/semula Tergugat IV, dan Terbanding V/Semula Tergugat V patut kiranya dikesampingkan.

Lagipula, *argumentum* yang demikian tidak ternyata didukung dengan bukti-bukti yang autentik dan tidak *axceptable*

4. Bahwa berdasarkan uraian *factual yuridist* tersebut di atas, tidak bisa diartikan lain kecuali bahwa Terbanding II/Semula Tergugat II adalah satu-satunya *Volle Eigenaar* atas tanah perkara *a quo*, berdasarkan SHM No. 105/Segaramakmur atas nama Fulien Surjana/Fu Lien, sehingga penguasaan Terbanding II/Semula Tergugat II dan atau Terbanding III/Semula Tergugat III atas tanah perkara *a quo* tidaklah melanggar ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata.

Bahwa berdasarkan uraian Kontra Memori Banding tersebut di atas, Terbanding II/Semula Tergugat II dan Terbanding III/Semula Tergugat III berpendapat telah

Halaman 121 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cukup alasan agar kiranya Pengadilan Tinggi Jawa Barat Cq. Majelis Hakim perkara *a quo* untuk mengadili dan memutus perkara *a quo* dengan amar putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menolak permohonan Banding dari Pembanding/semula Penggugat untuk seluruhnya.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 591/Pdt.G/2018/PN-Bks Tanggal 15 November 2019.
3. Menghukum Pembanding/semula Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

- *Ex aequo et bono*.

Menimbang, bahwa atas Memori Banding dari Pembanding I semula Penggugat tersebut, Terbanding V semula Tergugat V menyampaikan kontra memori banding, sebagai berikut :

1. Bahwa Terbanding V setuju dengan keberatan-keberatan dari Pembanding yang diuraikan dalam memori bandingnya, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung harus menerima banding dan memori banding dari Pembanding ;
2. Bahwa menurut pendapat Terbanding V, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi sama sekali keliru dan tidak cermat dalam menjatuhkan putusan *a quo*. Putusan Hakim tersebut belum mempertimbangkan aspek hukum dan keadilan dalam memutuskan perkara *a quo* ;

Bahwa oleh sebab itu, terhadap dalil-dalil Pembanding sebagaimana termuat dalam memori banding haruslah diterima, oleh karena berdasarkan fakta persidangan dan pemeriksaan setempat didukung dengan keterangan dan bukti surat, maka terbukti dengan jelas bahwa objek gugatan adalah milik Pembanding;

3. Bahwa menurut pendapat Terbanding V, mengenai bukti surat dari Pembanding (Bukti P-14) Akta Jual Beli No. 409/2008 tanggal 04 Desember 2008, membuktikan Pembanding dengan Terbanding V pernah melakukan transaksi jual beli sebidang tanah (kosong) yang terletak di Desa Segaramakmur, Kecamatan Tarumajaya, seluas 6.975 M2 (enam ribu sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) diuraikan dalam sertifikat HGB No. 46 atas nama PT. Andhikatama Rayamulia yang sekarang menjadi objek sengketa ;

Halaman 122 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.

Disclaimer

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



4. Bahwa Terbanding V pernah terlibat sengketa di Pengadilan Negeri Bekasi dalam Perkara Reg.No.296/Pdt.G/2004/PN.Bks melawan H. Ahmad Baihaqi (Terbanding IV/Tergugat IV) selaku Penggugat yang mengklaim memiliki bidang tanah di lokasi sebagian tanah milik Tergugat V (Sertipikat HGB No.46) seluas 3.570 M2. Adapun alasan Terbanding IV mengklaim tanah tersebut, yaitu berdasarkan Sertipikat HM No. 105 yang Terbanding IV peroleh dari Hartono Gunawan berdasarkan Akta Jual Beli No. 1527/01/T.J/1997 tanggal 31 Oktober 1997 dibuat dihadapan PPAT Sehat Subagio, S.H., dan Hartono Gunawan peroleh dari dari Mansyur Saiyan pada Tahun 1975 ;
5. Bahwa pada saat perkara Reg.No.296/Pdt.G/2004/PN.Bks, sedang berjalan keberadaan Sertipikat HM No. 105 telah dijual oleh Terbanding IV kepada Ny. Linda Louise Loi SE (Terbanding I) dan dibalik namakan atas nama Ny. Linda Louise Loi SE (Terbanding I) berdasarkan Akta Jual Beli No. 2/Tarumajaya, tanggal 09 Januari 1998 ;
6. Bahwa menurut pendapat Terbanding V, bahwa bukti surat dari Terbanding V (T-V-2) dan bukti surat dari Terbanding IV (T.IV-2) membuktikan bahwa jual beli tanah Sertipikat HM No. 105 antara Ternading IV dengan Terbanding I telah dibatalkan, akan tetapi asli Sertipikat HM No. 105 belum dibalik namakan kembali atas nama Terbanding IV dengan alasan Sertipikat sedang dijaminkan ke Bank dan belum diambil oleh Terbanding I untuk diserahkan kepada Terbanding IV ;
7. Bahwa dengan dibatalkannya jual beli Sertipikat Hak Milik No. 105, maka kepemilikan tanah Sertipikat Hak Milik tersebut kembali menjadi milik Terbanding IV ;
8. Bahwa menurut pendapat Terbanding V berdasarkan bukti surat dari Terbanding V (T.V-3) membuktikan bahwa antara Terbanding IV (H. Ahmad Baihaqi) dengan Terbanding V (PT. ANDHIKATAMA RAYAMULIA) telah melakukan perdamaian berdasarkan surat perdamaian tanggal 27 Pebruari 2008, adapun isi perdamaian tersebut yaitu :
 - Pihak kesatu (Terbanding IV) akan menyerahkan kepada Pihak kedua (PT. ANDHIKATAMA RAYAMULIA) berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 105/Segara Makmur atas nama Linda Louise Loi, SE (Terbanding I) dan Akta Jual Beli antara Linda Loise Loi, S.E.

Halaman 123 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Pihak Kedua yang akan dibuat kemudian;

- Pihak Kedua akan memberikan kompensasi biaya kepada Pihak Kesatu sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ;

9. Bahwa menurut pendapat Terbanding V dengan adanya Kesepakatan Perdamaian, berdasarkan bukti (T-V-3) membuktikan apapun isinya dari putusan perkara Nomor 296/Pdt.G/2004/PN.Bks Jo. No. 86/Pdt/2006/PT.Bdg dan Perkara Kasasi yang sedang berjalan di Mahkamah Agung No.797/K/2007, maka para pihak yaitu Terbanding V dengan Terbanding V akan mengesampingkan putusan tersebut ;

10. Bahwa dengan adanya perdamaian tersebut, maka Putusan perkara Mahkamah Agung No. 797/K?pd/2007 tanggal 26 Februari 2008 berakibat :

- Cacat Hukum kepemilikan bidang tanah dengan Sertipikat HM No. 105 atas nama Ny. Linda Louise Loi, SE (Terbanding I/Tergugat I) meskipun namanya masih tertera dalam sertipikat ;
- Dan sebagai turutannya : batal demi hukum atas penjualan kembali yang terjadi pada tahun 2014 antara Terbanding I/Tergugat I (Ny. Linda Louise Loi, S.E.) kepada Terbanding II/Tergugat II (Fulien Surjana) dengan objek Sertipikat HM No. 105 sebagai turutannya terkait.

11. Bahwa menurut pendapat Terbanding V, bahwa bukti surat dari Pembanding (P-18). “ Surat BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, Nomor 600.1061.05.2002”, yang ditujukan kepada Linda Louise Loi, SE, (Terbanding I) membuktikan bahwa :

- SHM No. 105 yang tercatat atas nama Ny. Linda Louise Loi, SE (Terbanding I) sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 189/1972 adalah tidak sesuai dengan letak dan batas-batas bidang tanah yang ditunjukkan oleh Ny. Linda Louise Loi, SE sendiri pada waktu diadakan pengukuran lapangan ;
- Dalam pengukuran SHM No. 105 telah terjadi kesalahan penunjukan letak dan batas bidang tanah yang dilakukan oleh tukang ukur Sdr. ALADIN atas permohonan pengukuran yang diajukan Sdr. Achmad Baihaqi (Terbanding IV), berdasarkan Peta Situasi No. 545/BPN/1997 tanggal 27 November 1997 ;

Sehingga menurut pendapat Terbanding V, membuktikan bahwa Ny. Linda Louise Loi, SE. (Terbanding I) telah mengetahui bahwa letak

Halaman 124 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lokasi tanah SHM No. 105 adalah bukan berada di tempat objek sengketa) ;

12. Bahwa menurut pendapat Terbanding V, bahwa bukti surat dari Pembanding (P-19) yaitu " Surat dari Pemerintah Kabupaten Bekasi, Kecamatan Tarumajaya Desa Segara Makmur, Kepada PT. Andhikatama Rayamulia, Nomor 598/18/AG, Perihal Keterangan/Penjelasan HGB No. 46". Membuktikan bahwa :

- HGB No. 46 berasal dari C.189/226 persil 20A S.II dengan luas 7250 M2 atas nama Mansyur Saiyan ;
- Setelah itu C.189/226 persil 20A S.II dengan luas 7250 M2 atas nama Mansur Saiyan menjadi HGB No. 46 dengan luas 6975 M2 atas nama PT. ANDHIKATAMA RAYAMULIA ;
- Tanah C.189/226 persil 20A S.II yang berubah menjadi HGB No. 46 dengan luas 6975 M2 adalah benar terletak di Blok Serut Desa Segara Makmur Kecamatan Tarumajaya Bekasi.
- Tanah C.201 Persil 30 atas nama Mansur Saiyan dengan luas 3570 M2 terletak di Blok Gabus Desa Segara Makmur Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi, yang sejak tahun 1983 sampai saat ini, tanah tersebut masuk PEMEKARAN Desa Pantai Makmur Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi ;

Sehingga membuktikan bahwa sertifikat HGB No. 46 terletak di objek sengketa dalam perkara quo, yaitu benar terletak di Blok Serut Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi yang mana ;

13. Bahwa menurut pendapat Terbanding V, bahwa bukti surat Pembanding (P-20) Surat dari Pemerintah Kabupaten Bekasi Kecamatan Tarumajaya Desa Segara Makmur, No. 598/27/AG, ditujukkann kepada PT. ANDHIKATAMA RAYAMULIA. Perihal Penjelasan letak tanah SHM 105 ", membuktikan bahwa :

- Tanah SHM 105 yang berasal dari C.201 berada di persil 30 atas nama Mansur Saiyan (Terbanding VI) dahulu benar terletak di Desa Segara Makmur, akan tetapi sejak terjadi pemekaran desa Tahun 1983, berada di wilayah Desa Pantai Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi sampai sekarang ;

14. Bahwa menurut pendapat Terbanding V, berdasarkan Pemeriksaan Setempat dan bukti surat Pembanding (P-19) lalu dihubungkan dengan bukti saksi dari Pembanding yaitu ATIM, membuktikan bahwa

Halaman 125 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alamat objek sengketa di Jalan Marunda di Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, sehingga berkesesuaian dengan Sertipikat HGB No. 46 dengan luas 6975 M2 atas nama PT. ANDHIKATAMA RAYAMULIA ;

15. Bahwa menurut pendapat Terbanding V, berdasarkan Pemeriksaan Setempat, membuktikan bahwa disebelah Utara tidak ada sungai kecil (solokan) melainkan Jalan Marunda, sehingga berkesesuaian dengan bukti saksi dari Pembanding yang bernama ATIM yang mengatakan tidak ada selokan pada objek sengketa.

Sedangkan berdasarkan SHM No. 105 dan bukti saksi dari Terbanding I yaitu Notaris PPAT Kun Hidayat dan keterangan saksi dari Terbanding II dan III yaitu saksi Aladin menyebutkan bahwa pada objek sengketa ada batas solokan, sehingga disini membuktikan bahwa objek tanah SHM No. 105 bukan terletak di objek sengketa perkara aquo;

16. Bahwa menurut pendapat Terbanding V, berdasarkan Pemeriksaan Setempat, bahwa batas objek sengketa yang dipagar sudah dipagar Tembok seluas 6.975 M2 adalah :

Barat : Kunhara ;
Timur : Tanah Hutapea ;
Selatan : Sawah ;
Utara : Jalan Marunda ;

Membuktikan bahwa batas tanah tersebut tidak ada solokan (saluran air) ;

17. Bahwa menurut pendapat Terbanding V, bahwa bukti saksi dari Terbanding II dan III yaitu saksi Aladin, dihubungkan dengan bukti surat dari Pembanding (P-18), membuktikan bahwa kepastiannya tidak dapat diambil menjadi alat bukti, karena keterangannya terbukti telah melakukan kesalahan penunjukan letak dan batas bidang tanah berdasarkan Peta Situasi No. 545/BPN/1997 tanggal 27 November 1997 untuk pengukuran SHM No. 105.
18. Bahwa berdasarkan Pemeriksaan Setempat Terbanding IV mengakui pernah menjual tanah yaitu tanah milik Sertipikat Hak Milik No. 105/Segara Makmur, yang terletak di Desa Pantai Makmur, bukan di Desa Segara Makmur, sehingga berkesesuaian dengan bukti dari Pembanding (P-24) yaitu surat keterangan kepemilikan dari Lurah/Kepala Desa Segara Makmur Kecamatan Tarumajaya

Halaman 126 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bekasi, yang menyatakan bahwa letak objek/lokasi tanah SHM No. 105 adalah bukan berada di tempat objek sengketa ;

19. Bahwa menurut pendapat Terbanding V, bukti surat SHM No. 105 atas nama Terbanding II membuktikan Asal Haknya dari Konvensi dari C. 201 dan berkesesuaian dengan bukti surat dari Pembanding (P-20) yang menyebutkan :

- Bahwa Tanah C.201 Persil 30 atas nama Mansur Saiyan dengan luas 3570 M2 terletak di Blok Gabus Desa Segara Makmur Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi, yang sejak tahun 1983 sampai saat ini, tanah tersebut masuk PEMEKARAN Desa Pantai Makmur Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi ;
- Tanah SHM 105 yang berasal dari C.201 berada di persil 30 atas nama Mansur Saiyan, dahulu benar terletak di Desa Segara Makmur, akan tetapi sejak terjadi pemerkanan desa tahun 1983, berada di wilayah Desa Pantai Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi sampai sekarang ;

20. Bahwa menurut pendapat Terbanding V berdasarkan Pemeriksaan Setempat dan berdasarkan bukti saksi dari Pembanding yaitu saksi ATIM, membuktikan bahwa batas tanah objek sengketa untuk sebelah TIMUR adalah milik HUTAPEA dan dihubungkan dengan bukti surat dari Pembanding (P-27a), (P-27b), dan (P-28) yaitu AJB No. 637/2008 adalah persil No. 20.b Blok B003 Kahir Nomor 003-0419/C.579 Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi, sehingga berkesesuaian dengan batas tanah milik Hutapea untuk sebelah Barat adalah milik PT. ADHIKATAMA RAYAMULIA (Terbanding V) ;

Berdasarkan hal-hal dan uraianuraian tersebut di atas, Terbanding V mohonkan kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung untuk memeriksa, mengadili dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding/Penggugat ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 591/Pdt.G/2018/PN Bks tanggal 26 November 2019 ;

MENGADILI SENDIRI :

Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Halaman 127 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



Menimbang, bahwa atas Memori Banding dari Pembanding I semula Penggugat tersebut, Terbanding VII semula Tergugat VII an Terbanding VIII semula Tergugat VIII menyampaikan kontra memori banding, sebagai berikut :

1. Bahwa pada pokoknya Terbanding VII (Semula Tergugat VII) dan Terbanding VIII (Semula Tergugat VIII) tidak sependapat dengan apa yang dikemukakan Pembanding (Semula Penggugat) dalam Memori Bandingnya, sedangkan keberatan-keberatan tersebut sudah diperiksa dan dipertimbangkan secara bijaksana oleh judex factie tingkat pertama.
2. Bahwa terhadap Gambar 1 s/d 7 yang termuat dalam Memori Banding halaman 9 s/d 15 tersebut, Terbanding VII (Semula Tergugat VII) dan Terbanding VIII (Semula Tergugat VIII) meragukan kebenarannya. Oleh karena, bila dicermati gambar-gambar tersebut seolah-olah merupakan arsip catatan Letter C dan Peta Rincik Desa Segaramakmur, padahal Terbanding VII (Semula Tergugat VII) dan Terbanding VIII (Semula Tergugat VIII) tidak pernah memberikan memberikan dokumen-dokumen tanah seperti itu kepada siapaun juga, kecuali kepada orang yang berhak atau ahli warisnya, itupun harus berdasarkan surat permohonan resmi. Sedangkan bila dicermati dari namanya yaitu Mansur Saijan maka seharusnya hanya Mansur Saijan lah yang bisa memperoleh dokumen berupa Letter C yang telah dilegalisir dan disesuaikan dengan aslinya. Dengan demikian, Terbanding VII (Semula Tergugat VII) dan Terbanding VIII (Semula Tergugat VIII) meragukan keabsahan Gambar 1 s/d 7 tersebut, serta tdak dapat mempertanggungjawabkan kebenarannya, karena patut diduga sebagai produk rekayasa manipulatif.
3. Bahwa Pembanding (Semula Penggugat) mengatakan bahwa objek tanah SHM No. 105/Segaramakmur terletak di Desa Pantai Makmur, bukan di Kp. Kebon Kelapa, Desa Segaramakmur, Kecamatan Tarumajaya. Dan SHGB No. 46 atas nama Eric Gunawan terbit terlebih dahulu daripada SHM No. 105/Segaramakmur atas nama Fulien Surjana.

Bahwa benar sejak tahun 1972 Alm. Mansyur Saijan telah mengajukan permohonan penerbitan sertifikat di atas tanah a quo kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (i.c Terbanding IX/Semula Tergugat IX), sehingga sejak tahun 1972 telah pula diterbitkan SHM No. 105/Segaramakmur atas nama Mansur Saijan.

Terlebih lagi, Terbanding IX (Semula Tergugat IX) selaku instansi tunggal yang berkompeten menerbitkan sertifikat hak atas tanah, dalam persidangan juga telah mengajukan bukti T.IX-9 dan bukti T.IX-1 yaitu bukti

Halaman 128 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



buku tanah milik SHM No. 105/Segaramakmur, yang kemudian dikuatkan pula dengan hasil pemeriksaan setempat, ternyata benar bahwa SHM No. 105/Segaramakmur yang sejak awal dimohon oleh Alm. Mansur Saijan telah diterbitkan oleh Terbanding IX (Semula Tergugat IX) sejak tahun 1972 di atas bidang tanah a quo, yang hingga saat ini tidak pernah dilakukan pembatalan.

Dengan demikian, tidaklah benar dalil-dalil Memori Banding milik Pembanding (Semula Penggugat) yang mengatakan bahwa SHM No. 105/Segaramakmur berada di Desa Pantai Makmur, melainkan secara faktual-yuridist terbukti benar berada di Jl. Marunda Makmur Kp. Kebon Kelapa, Desa Segaramakmur, Kecamatan Tarumajaya, yang sejak tahun 1972 di atas tanah a quo telah diterbitkan SHM No. 105/Segaramakmur.

Oleh karenanya, pertimbangan judex factie tingkat pertama telah bijaksana mengatakan :

“menimbang, bahwa telah ternyata sertifikat hak guna bangunan nomor 46/Segaramakmur telah ternyata terbit pada tahun 1997, sedangkan sertifikat hak milik nomor 105/segaramakmur terbit pada tahun 1972, sehingga sertifikat hak milik no. 105/segaramakmur terbit lebih dahulu dibandingkan sertifikat hak guna bangunan nomor 46/Segaramakmur;”

“menimbang, bahwa berdasarkan kaedah hukum sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI tersebut di atas, maka bukti sertifikat hak milik nomor 105/segaramakmur dalam perkara a quo merupakan bukti yang paling kuat.”

4. Bahwa Terbanding VII (Semula Tergugat VII) dan Terbanding VIII (Semula Tergugat VIII) tidak mengetahui dimana sesungguhnya letak objek tanah SHGB No. 46 milik Pembanding/Semula Penggugat.

Akan tetapi, bila melihat bukti P-23 yang diajukan oleh Pembanding (Semula Penggugat) yaitu hasil plotting tanah SHGB No. 46 atas nama Eric Gunawan, yang menunjuk sebelah utara berbatasan dengan Jl. Tarumajaya dan peta bidang tanah SHGB No. 46 An. Eric Gunawan yang menunjuk sebelah utara berbatasan dengan Jl. Dari Cilincing menuju Tarumajaya, maka dapat dipastikan bahwa SHGB No. 46 An. Eric Gunawan sebenarnya berada di Desa Pantai Makmur, bukan di atas tanah a quo.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka beralasan agar kiranya dalil-dalil Memori Banding milik Pembanding (Semula Penggugat) tersebut untuk ditolak seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa pada pokoknya Pembanding (Semula Penggugat) mengatakan tidak ada saluran air/selokan di sebelah utara objek tanah SHM No. 105/Segaramakmur.

Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Cikarang, pada saat itu juga dihadiri oleh Pihak Pembanding (Semula Penggugat) yaitu prinsipal dan kuasanya, justru ditemukan fakta bahwa memang benar sebelah utara objek tanah perkara a quo berbatasan dengan selokan dan Jl. Raya Marunda, dan hal ini juga diperkuat dengan keterangan Saksi Kadus ASAD selaku Kepala Dusun di wilayah tanah perkara a quo yang mengatakan “...bahwa di sebelah utara tanah tersebut terdapat selokan.”

Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka beralasan agar kiranya dalil-dalil Memori Banding halaman 23 s/d 26 tersebut untuk ditolak.

Bahwa berdasarkan uraian Kontra Memori Banding tersebut di atas, Terbanding VII (Semula Tergugat VII) dan Terbanding VIII (Semula Tergugat VIII) berpendapat telah cukup alasan agar kiranya Pengadilan Tinggi Jawa Barat Cq. Majelis Hakim perkara a quo untuk mengadili dan memutus perkara a quo dengan amar putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak permohonan Banding dari Pembanding (Semula Penggugat) untuk seluruhnya.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 591/Pdt.G/2018/PN-Bks Tanggal 15 November 2019.
3. Menghukum Pembanding (Semula Penggugat) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan Tinggi Jawa Barat cq. Majelis Hakim perkara a quo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari berkas perkara putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 591/Pdt.G/2018/PN.Bks, tanggal 26 November 2019, memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding dan kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding I, Kuasa Hukum Terbanding II dan III, Kuasa Hukum Terbanding V, serta dari Kuasa Hukum Terbanding VII dan VIII, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama Dalam Eksepsi, mengenai tuntutan Provisi dan Rekonpensi yang belum dipertimbangkan oleh Majelis

Halaman 130 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Tingkat Pertama akan dipertimbangkan dan diputus pada pemeriksaan tingkat banding seperti tersebut di bawah ini, akan tetapi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama Dalam Pokok Perkara dengan alasan dan pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan di bawah ini ;

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan mempelajari tuntutan Provisi Penggugat tidak diketemukan hal-hal relevan dan mendesak untuk mengabulkan tuntutan Provisi ini sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, maka tuntutan Provisi ini beralasan hukum untuk tidak dapat dikabulkan dan haruslah ditolak;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa karena pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama Dalam Eksepsi telah tepat dan benar, maka pertimbangan hukum tersebut diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding menjadi pertimbangan hukumnya sendiri dalam memeriksa Eksepsi a quo pada tingkat banding sehingga pertimbangan hukum yang menjadi putusan Dalam Eksepsi beralasan hukum untuk tetap dikuatkan;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan satu per satu tuntutan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai petitum No. 2 gugatan Penggugat adalah untuk menyatakan dirinya sebagai Penggugat yang baik dan benar, bahwa berdasarkan bukti : P-13 (HGB No. 46/Segara Makmur), P-8 dan P-14 (AkteJual Beli No.409/2008 tgl. 4-12-2008), serta keterangan saksi Atim dan saksi WS. Aritonang ternyata bahwa tanah seluas 6.975 m² (enam ribu sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang sekarang menjadi tanah objek sengketa, terletak di Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas sebagaimana tertulis dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 19-12-1997, Nomor: 21535/1997, adalah tanah milik Penggugat yang berasal dari pembelian dengan Tergugat V pada tanggal 4 Desember 2008, sehingga sebagai pembeli yang bertitikad baik dalam rangka membela dan mempertahankan hak keperdataannya Penggugat mengajukan gugatan a quo ke Pengadilan Negeri

Halaman 131 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bekasi, sehingga cukup alasan menurut hukum untuk mengabulkan Petitem No. 2 dari gugatan Penggugat untuk menyatakan dirinya sebagai Penggugat yang baik dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding pada petitem No. 2 dari gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan di atas dengan didukung pula oleh bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-9, P-10, P-11, P-12, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19, P-20 dan P-21 membuktikan kepemilikan Penggugat atas HGB No. 46/Segera Makmur adalah prosedural dan sah menurut hukum, sehingga Para Tergugat baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga petitem dari gugatan Penggugat No.3 dan No.4 beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa karena Penggugat adalah pemilik sah atas tanah Objek Sengketa sesuai dengan HGB No. 46/Segera Makmur (bukti P-13) yang didukung dan dikuatkan oleh keterangan saksi Atim dan saksi WS. Aritonang, maka adalah beralasan hukum untuk memerintahkan dan menghukum kepada Para Tergugat dan atau kepada pihak manapun yang memperoleh hak daripadanya yang menguasai dan ataupun menempati tanah objek sengketa secara melawan hukum untuk mengembalikan dan menyerahkan kembali penguasaan tanah objek sengketa kepada Penggugat dengan tanpa syarat apapun dan dalam keadaan baik dan kosong serta terlepas dari ikatan dengan pihak ketiga, berhenti mengganggu, berupaya menguasai dan mengaku pemilik tanah objek sengketa, mencabut/melepas papan nama atau patok-patok atau tanda-tanda dalam bentuk apapun di atas tanah objek sengketa; dengan demikian petitem No.5 dan No.6 dari gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa karena Penggugat adalah pemilik sah menurut hukum atas tanah objek sengketa sesuai dengan HGB No. 46/Segera Makmur (bukti P-13) yang didukung dan dikuatkan oleh keterangan saksi Atim dan saksi WS. Aritonang, maka SHM No. 105/Segera Makmur dan atau turunannya, serta semua alas hak, perjanjian dan atau asal-usul tanah baik yang ada sekarang maupun yang kelak diketemukan sepanjang berkaitan dengan tanah objek sengketa HGB No. 46/Segera Makmur (bukti P-13) adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum, dengan demikian adalah beralasan menurut hukum untuk mengabulkan petitem No.7 dan No.9 dari gugatan Penggugat untuk dikabulkan ;

Halaman 132 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah pemilik sah atas tanah objek sengketa sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding seperti diuraikan di atas maka semua surat yang berkaitan dengan kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa HGB No. 46/Segera Makmur (bukti P-13) yang dimiliki oleh Para Tergugat atau pihak ketiga manapun adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum, sehingga beralasan hukum untuk menolak petitum No.8 dari gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa karena selama proses pemeriksaan dan persidangan perkara a quo Pengadilan Negeri Bekasi tidak meletakkan sita jaminan atas tanah objek sengketa, maka petitum No.10 dari gugatan Penggugat beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa karena Penggugat tidak dapat membuktikan di persidangan mengenai kerugian materil dan immateriil yang dialaminya, maka beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim Tingkat Banding untuk menolak petitum No.11 dari gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa karena tidak cukup alasan hukum untuk menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun diajukan peerlawanan, banding ataupun kasasi, maka petitum No.12 dari gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa karena para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atas tanah objek sengketa dan agar Para Tergugat menaati dan melaksanakan putusan ini jika telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht van gewijsde), maka mereka secara tanggung renteng harus dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari sehingga dengan demikian adalah beralasan hukum untuk mengabulkan petitum No.13 dari gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa dari hal-hal yang telah diuraikan pada pertimbangan hukum tersebut di atas, dan berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, maka gugatan Penggugat oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dapat dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan selain dan selebihnya, dengan demikian pula alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Tergugat haruslah ditolak dan dikesampingkan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM REKONPENSI:

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Tergugat III dalam menjawab gugatan Penggugat juga mengajukan gugatan kembali (Rekonpensi) sebagaimana tersebut di atas, sehingga posisi dan kedudukan Tergugat II dalam Konpensi dan Tergugat III dalam Konpensi menjadi Penggugat dalam Rekonpensi, dan sebaliknya kedudukan Penggugat dalam Konpensi menjadi Tergugat dalam Rekonpensi;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding secara mutatis mutandis juga berlaku menjadi pertimbangan dalam memeriksa gugatan rekonpensi ini pada pemeriksaan tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim Tingkat Banding mengabulkan sebagian gugatan Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Konpensi dan menolak serta mengesampingkan semua alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam Konpensi, maka adalah beralasan hukum untuk menolak seluruhnya gugatan rekonpensi a quo;

Menimbang, bahwa karena gugatan rekonpensi a quo dinyatakan ditolak, maka Penggugat Rekonpensi dihukum untuk membayar biaya perkara a quo yang besarnya sebagaimana tersebut dalam diktum putusan Rekonpensi di bawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan yang telah dikemukakan di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 591/Pdt.G/2018/PN.Bks, tanggal 26 November 2019, haruslah dibatalkan dan tidak dapat dipertahankan lagi serta akan mengadili sendiri perkara a quo dengan diktum sebagaimana tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding secara singkat telah menanggapi isi memori banding dan isi kontra memori banding yang telah disampaikan oleh kuasa hukum Pembanding dan kuasa hukum Para Terbanding;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 591/Pdt.G/2018/PN.Bks, tanggal 26 November 2019 dibatalkan, maka Para Terbanding semula Tergugat I s/d Tergugat IX sebagai pihak yang kalah haruslah dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul pada kedua tingkat peradilan;

Halaman 134 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal-pasal dalam: Reglemen Acara Perdata/Rv Stb.1847 No. 52 jo. Stb.1849 No. 63, HIR.Stb. 1941 No. 44, KUHPerdata/BW, UU No. 20 Tahun 1947, UU No. 5 Tahun 1960, UU No. 48 Tahun 2009, UU No. 49 Tahun 2009, dan Pasal-pasal dari peraturan Perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara a quo;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 591/Pdt.G/2018/PN.Bks, tanggal 26 November 2019, yang dimohonkan banding tersebut;

M E N G A D I L I - S E N D I R I :

DALAM KONPENSI:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan Provisi;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan PENGUGAT sebagai Penggugat yang baik dan benar;
3. Menyatakan Para TERGUGAT baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan secara hukum bahwa bidang tanah yang terletak/berlokasi di Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat, dengan luas 6.975 M² (enam ribu Sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) sebagaimana tertera dalam SHGB No. 46/Segara Makmur, dengan batas-batas tercantum dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 19-12-1997 No.21535/1997, adalah sah milik Penggugat;
5. Memerintahkan dan menghukum kepada Para Tergugat dan atau kepada pihak manapun yang memperoleh hak daripadanya yang menguasai dan ataupun menempati tanah Objek Sengketa secara melawan hukum untuk mengembalikan dan menyerahkan kembali penguasaan tanah Objek Sengketa kepada Penggugat dengan tanpa syarat apapun dan dalam keadaan baik dan kosong serta terlepas dari ikatan dengan pihak ketiga;

Halaman 135 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum kepada Para Tergugat dan atau kepada pihak manapun yang memperoleh hak daripadanya untuk berhenti mengganggu berupaya menguasai dan mengaku-akui tanah Objek Sengketa sebagai miliknya dan harus menghentikan segala gangguan atau kegiatan apapun di atas tanah tanah Objek Sengketa, serta harus mencabut/melepas papan nama atau patok-patok atau tanda-tanda dalam bentuk apapun yang dibuat oleh Para Tergugat di atas tanah Objek Sengketa, dan apabila Para Tergugat atau pihak siapapun ada niat untuk mengganggu atau menguasai tanah tersebut nantinya harus menghentikan niatnya tersebut dan harus menyerahkan penguasaan tanah tersebut dengan sepenuhnya dan tanpa syarat kepada Penggugat;
7. Menyatakan SHM No. 105/Segara Makmur dan atau turunannya tidak mengikat atas tanah milik Penggugat in casu tanah Objek Sengketa yang terletak di Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat, dengan luas 6.975 M² (enam ribu Sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) sebagaimana tertera dalam SHGB No.46/Segara Makmur, dengan batas-batas tercantum dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 19-12-1997 No. 21535/1997;
8. Menyatakan cacat dan atau tidak mengikat secara hukum terhadap tanah yang terletak di Desa Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat, milik Penggugat, atas semua alas hak dan atau perjanjian dan atau asal-usul tanah baik yang ada sekarang maupun yang kelak diketemukan sepanjang hal tersebut berkaitan dengan bidang tanah SHGB No. 46/Segara Makmur, seluas 6.975 M² (enam ribu Sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) dengan batas-batas sebagaimana tergambar dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 19-12-1997 No. 21535/1997 adalah milik Penggugat;
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini;
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
11. Menghukum Para Terbanding semula Tergugat I s/d Tergugat IX untuk secara tanggung renteng membayar ongkos perkara yang timbul pada kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding ini ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 136 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM REKONPENSI:

- Menolak gugatan Rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat II dan Tergugat III dalam Konpensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat II dan Tergugat III dalam Konpensi untuk membayar ongkos perkara ini sebesar Rp. 0,- (Nihil rupiah);

Demikianlah, diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari ini: **Kamis, tanggal 1 Oktober 2020**, oleh kami: **CHRISNO RAMPALODJI, S.H, M.H**, sebagai Ketua Majelis, **BERLIN DAMANIK, S.H, M.Hum.** dan **EDDY PANGARIBUAN, S.H, M.Hum.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat Banding dan putusan tersebut pada hari: **Senin, tanggal 5 Oktober 2020** diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh: **ASEP ADENG SUNDANA, S.H. M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota:

K e t u a,

1. **BERLIN DAMANIK, S.H, M.Hum.**

CHRISNO RAMPALODJI, S.H, M.H.

2. **EDDY PANGARIBUAN, S.H, M.H.**

Panitera Pengganti,

ASEP ADENG SUNDANA, S.H, M.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Meterai	Rp. 6.000,-
2. Biaya Redaksi Putusan	Rp. 10.000,-
3. Biaya Proses lainnya	Rp. 134.000,-
Jumlah	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 137 dari 137 Putusan Nomor 485/PDT/2020/PT BDG.