



P U T U S A N

Nomor 409/PDT/2016/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **SARTIYAH ALIAS ONG LUN NIO**, beralamat di Jalan Raya Hankam. Nomor 122A/Rt.001 RW.06 Kelurahan Jatirahayu, Kecamatan Pondok Melati Kota Bekasi, Jawa Barat; -----
2. **BALA WIRYA ALIAS YAP HOAT DJIEN**, beralamat di Jalan Raya Hankam Nomor 122A/Rt.001.RW.06. Kelurahan Jatirahayu, Kecamatan Pondok Melati Kota Bekasi, Jawa Barat; -----
3. **BALA MITRA ALIAS YAP HOAT DJIE**, Beralamat di Jalan Damar II, Blok D-9 Nomor 8, RT. 013/RW. 08 Kelurahan Kembangan, Jakarta Barat; -----
4. **BALA KUMARA ALIAS YAP HOAT LEE**, beralamat di Jalan Raya Hankam Nomor 122A Rt.001/06 Kelurahan Jatirahayu, Kecamatan Pondok Melati Kota Bekasi, Jawa Barat; -----
5. **BALA NANDA B ALIAS YAP HOAT TIE**, beralamat di Jalan Raya Hankam Nomor 122A/Rt. 001 RW. 06 Kelurahan Jatirahayu, Kecamatan Pondok Melati Kota Bekasi, Jawa Barat; -----
6. **SENIWATI JAYA PUTRA**, beralamat di Jalan Raya Hankam Nomor 122A/ Rt. 001 RW. 06 Kelurahan Jatirahayu, Kecamatan Pondok Melati Kota Bekasi, Jawa Barat; -----
7. **SUKMANAWATI JAYA PUTRA**, beralamat di Jalan Raya Hankam Nomor 122B/ Rt. 001 RW. 07 Kelurahan Jatirahayu, Kecamatan Pondok Melati Kota Bekasi, Jawa Barat; -----
8. **MALAWATI JAYA PUTRA**, beralamat di Jalan Raya Hankam Nomor 122B/ Rt. 001 RW. 07 Kelurahan Jatirahayu, Kecamatan Pondok Melati Kota Bekasi, Jawa Barat; -----

Semuanya adalah Ahli Waris dari Alm. Yap Eng San, yang telah meninggal dunia di Bekasi pada tanggal 16 Oktober 2004. Dalam hal ini diwakili kuasanya:

Halaman 1 dari 42 halaman putusan Nomor 409/PDT/2016/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ROBERTUS ORI SETIANTO, SH., MH, dkk. Para Advokat dan Konsultan Hukum pada SS.co Advocates, beralamat di The Boulevard Office Tower, Lantai 3 D1, Jalan Fachruddin Nomor 5, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Juni 2014, selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding semula Para Penggugat**; -----

Lawan

1. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ KEMENTERIAN PERTAHANAN DAN KEAMANAN REPUBLIK INDONESIA CQ KEPALA STAF TENTARA NASIONAL INDONESIA ANGATAN UDARA**, beralamat di Markas Besar Tentara Nasional Cilangkap, Jakarta Timur dalam hal ini diwakili kuasanya SUJONO, SH. MH, dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 September 2014, Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Tergugat I**; -----
2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ PEMERINTAH PROVINSI JAWA BARAT CQ GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I JAWA BARAT**, beralamat di Jalan Diponegoro Nomor 22 Bandung selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Tergugat II**; -----
3. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ BADAN PERTANAHAN NASIONAL CQ KANTOR WILAYAH PERTANAHAN PROVINSI JAWA BARAT CQ KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI**, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Tergugat III**; -----

Pengadilan Tinggi tersebut; -----

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini; -----

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkaranya seperti tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 7 Desember 2015 Nomor 339/Pdt.G/2014/PN.Bks., yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

DALAM KONVENSI: -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI: -----

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat III tidak dapat diterima; ---

DALAM POKOK PERKARA: -----

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya; -----

DALAM REKONVENS: -----

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima; -----

DALAM KONVENS DAN REKONVENS: -----

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.2.242.000,- (dua juta dua ratus empat puluh dua ribu rupiah); -----

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 8 Agustus 2014 Nomor 339/Pdt.G/2014/PN.Bks. berbunyi sebagai berikut : -----

PARA PENGGUGAT Adalah Ahli Waris Alm. YAP ENG SAN : -----

1. Bahwa PARA PENGGUGAT adalah seluruh ahli waris dari Alm. YAP ENG SAN yang telah meninggal dunia pada tanggal 16 Oktober 2004; -----
Alm. YAP ENG SAN Adalah Pemilik Tanah Sengketa : -----

2. Bahwa Alm. YAP ENG SAN adalah pemilik sah atas tanah milik adat Girik C. 137 Persil 18 C seluas ± 172.000 m2 (seratus tujuh puluh dua meter persegi), yang terletak di RT.002, RW.007, dahulu Kelurahan Jatimakmur sekarang Kelurahan Jatirahayu, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi, dengan batas-batas, sebagai berikut: -----

- Sebelah Utara : Perumahan Wisma Kusuma Indah dan Jalan Mawar Raya; -----
- Sebelah Selatan : Daerah Aliran Sungai (DAS) Kali Sunter; -----
- Sebelah Timur : Kampung Bojong Nangka; -----
- Sebelah Barat : Tanah Kosong berbatasan dengan Pura Melati Indah II yang mana saat ini kondisi di lapangan tersisa seluas kurang lebih (+) 159.750 m2 (seratus lima puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi); -----

Sebagaimana telah menjadi pengetahuan umum yang tidak perlu dibuktikan lagi, luas tanah yang tercantum pada Girik hanya bersifat "kurang lebih", di mana luas tanah persisnya nantinya akan didasarkan pada hasil pengukuran resmi instansi yang berwenang pada saat proses pensertipikatan (selanjutnya disebut "tanah sengketa"); -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Alm. YAP ENG SAN sudah puluhan tahun berdomisili di sekitar tanah sengketa, yaitu di Kampung Bojong Nangka RT. 01, RW.07, Kelurahan Jatirahayu, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi. -----
4. Bahwa sejak dulu hingga sekarang, kepemilikan Alm. YAP ENG SAN atas tanah sengketa tercatat dalam Buku Letter C Kelurahan Jatirahayu, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi. -----
5. Bahwa Alm. YAP ENG SAN juga hingga saat ini masih tercatat sebagai Wajib Ipeda atas tanah sengketa. -----
6. Bahwa baik Kelurahan Jatimakmur maupun Kelurahan Jatirahayu, semuanya menerangkan bahwa tanah milik adat Girik 137 Persil 18 C ± 172.000 m2 (seratus tujuh puluh dua meter persegi), yang terletak di RT.002, RW.007, dahulu Kelurahan Jatimakmur sekarang Kelurahan Jatirahayu, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi, adalah milik dan tercatat atas nama YAP ENG SAN, yang mana saat ini kondisi di lapangan tersisa seluas + 159.750 m2 (seratus lima puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi). -----

PARA PENGGUGAT Adalah Pemilik Tanah Sengketa : -----

7. Bahwa Alm. YAP ENG SAN telah meninggalkan harta warisan antara lain berupa tanah milik adat Girik 137 Persil 18 C seluas ± 159.750 m2 (seratus lima puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di RT.002, RW.007, dahulu Kelurahan Jatimakmur sekarang Kelurahan Jatirahayu, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi. -----
8. Bahwa oleh karena YAP ENG SAN telah meninggal dunia, maka demi hukum terjadi pewarisan harta warisan kepada seluruh ahli waris Alm. Yap ENG SAN (in casu PARA PENGGUGAT), sehingga demi hukum PARA PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa, yaitu tanah milik adat Girik C. 137 Persil 18 C seluas ± 159.750 m2 (seratus lima puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di RT.002, RW.007, dahulu Kelurahan Jatimakmur sekarang Kelurahan Jatirahayu, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi, dengan batas-batas, sebagai berikut: -----
 - Sebelah Utara : Perumahan Wisma Kusuma Indah dan Jalan Mawar Raya; -----
 - Sebelah Selatan : Daerah Aliran Sungai (DAS) Kali Sunter; -----
 - Sebelah Timur : Kampung Bojong Nangka; -----

Halaman 4 dari 42 halaman putusan Nomor 409/PDT/2016/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Tanah Kosong berbatasan dengan Pura Melati Indah II
- Pasal 830 KUHPerdata : -----
"Pewarisan hanya berlangsung karena kematian." -----
- Pasal 832 KUHPerdata : -----
"Menurut undang-undang yang berhak untuk menjadi ahli waris ialah para keluarga sedarah, baik sah, maupun luar kawin dan si suami atau isteri yang hidup terlama . dst." -----
- Pasal 852 KUHPerdata : -----
"Anak-anak atau sekalian keturunan mereka, biar dilahirkan dari lain-lain perkawinan . sekalipun, mewaris dari kedua orang tua.dst." -----
- Pasal 833KUHPerdata : -----
"Sekalian ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang segala hak dan segala piutang si yang meninggal ...dst."

TERGUGAT I Menguasai Tanah Sengketa Secara Melawan Hukum : -----

9. Bahwa tanpa sepengetahuan dan seijin Alm. YAP ENG SAN maupun PARA PENGGUGAT: -----
 - a. TERGUGAT I secara melawan hukum telah menduduki dan memohon sertipikat hak pakai di atas tanah milik PARA PENGGUGAT; -----
 - b. Tergugat II telah memberikan hak pakai kepada TERGUGAT I di atas tanah milik PARA PENGGUGAT; dan -----
 - c. TERGUGAT III secara melawan hukum telah mengabulkan permohonan Sertipikat Hak Pakai No. 3/Jatimakmur tanggal 26 Juli 1977, Surat Ukur No. 651/1977, seluas 178.450 m2 (seratus tujuh puluh delapan ribu empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama TERGUGAT I, di atas tanah PARA PENGGUGAT. -----
10. Bahwa pendudukan dan hak pakai TERGUGAT I di atas tanah PARA PENGGUGAT dilakukan tanpa melalui alas hak ("titel") yang sah berdasarkan hukum, yaitu tanpa pembelian, pembebasan ataupun persetujuan/izin dari PARA PENGGUGAT selaku pemilik tanah yang sah. Padahal peraturan perundang-undangan mensyaratkan secara tegas setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus didasari alas hak yang sah dan dibuktikan dengan akta PPAT; -----
Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 41 ayat (1) : -----
Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang bawenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini." -----

Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 19 : Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria."

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 37 ayat (1): -----

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang benn/enang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."; -----

11. Bahwa sampai gugatan ini diajukan, tanah milik adat Girik C. 137 Persil 18 C seluas ± 159.750 m² (seratus lima puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di RT.002, RW.007, dahulu Kelurahan Jatimakmur sekarang Kelurahan Jatirahayu, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi, belum pernah dijual atau dialihkan ke TERGUGAT I dan tidak pernah ada akta jual beli atau pemindahan hak atas tanah sengketa antara Alm. YAP ENG SAN dan/atau PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I; --

12. Bahwa TERGUGAT I juga tidak pernah melaksanakan pembebasan tanah milik PARA PENGGUGAT secara sah dengan pemberian ganti rugi, sehingga perbuatan TERGUGAT I menguasai tanah sengketa tanpa alas hak ("titel") yang sah jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum. -----

TERGUGAT I Menggunakan Tanah Tidak Sesuai Peruntukannya : -----

13. Bahwa peraturan perundang-undangan mensyaratkan hak pakai diberikan untuk jangka waktu tertentu dan wajib dipergunakan untuk keperluan tertentu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian hak pakai tersebut. ----

Halaman 6 dari 42 halaman putusan Nomor 409/PDT/2016/PT BDG



14. Bahwa dalam hal hak pakai tidak dipergunakan sesuai dengan peruntukannya maka hak pakai tersebut dapat dibatalkan oleh pejabat yang berwenang.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 41 ayat (2) huruf a : -----

"Hak Pakai dapat diberikan : -----

a. Selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu " -----

Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya. Pasal 1 : -----

"Hak penguasaan atas tanah Negara sebagai dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No. 8 tahun 1953, yang diberikan kepada Departemen-departemen, Direktorat- direktorat dan Daerah-daerah Swatantra sebelum berlakunya Peraturan ini sepanjang tanah-tanah tersebut hanya DIPERGUNAKAN UNTUK KEPENTINGAN-KEPENTINGAN INSTANSI-INSTANSI ITU SENDIRI dikonversi menjadi hak pakai, sebagai dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan." -----

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha. Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. yang berbunyi: -----

a. Pasal 45 ayat (3) : -----

"Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberikan kepada: -----

- a. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen dan Pemerintah Daerah; -----
- b. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional; ----
- c. Badan keagamaan dan badan sosial." -----

b. Pasal 50 huruf b : -----

Pemegang Hak Pakai berkewajiban : -----

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik; -----



- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik; -----
- c. ...dst." -----
- c. Pasal 55 ayat (1) huruf b : -----
Hak Pakai hapus karena : -----
- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya; -----
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang pemegang Hak Pengelolaan atau Pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena : -----
1. Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/ atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52; -----
2. ...dst." -----
15. Bahwa Sertipikat Hak Pakai No. 3/Jatimakmur, Surat Ukur No. 651/1977, seluas 178.450 m² (seratus tujuh puluh delapan ribu empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama TERGUGAT I didasari Surat Keputusan Gubernur No. SK 326/Dit.Pht/HP/1977 tanggal 31 Maret 1977, yang secara tegas mensyaratkan bahwa peruntukan tanah adaiah HANYA untuk perumahan dinas dan perumahan anggota TNI AU. -----
16. Bahwa demikian pula dalam Sertipikat Hak Pakai No. 3/Jatimakmur, Surat Ukur No. 651/1977, seluas 178.450 m² (seratus tujuh puluh delapan ribu empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama TERGUGAT I, mencantumkan secara tegas bahwa peruntukan tanah adaiah HANYA untuk perumahan dinas dan perumahan anggota TNI AU. -----
17. Bahwa akan tetapi kenyataannya, selama puluhan tahun TERGUGAT I tidak menggunakan tanah sengketa sesuai dengan peruntukan, yaitu seharusnya untuk perumahan dinas dan perumahan anggota TNI AU, tetapi justru selama puluhan tahun dikomersialkan secara melawan hukum dan tanpa hak oleh TERGUGAT I via PUSKOPAU LANUD HALIM PERDANAKUSUMA dengan cara menyewakan tanah sengketa kepada pihak swasta untuk pabrik dan gudang, antara lain : -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebagian disewakan TERGUGAT I (TNI-AU) kepada pihak swasta untuk gudang mesin (TRIMAX Machinery); -----
- Sebagian disewakan TERGUGAT I (TNI-AU) kepada pihak swasta untuk pabrik ikan dan daging (PT DUA PUTRA PERKASA PRATAMA, penyuplai produk ikan dan daging impor di Indonesia); -----
- Sebagian disewakan TERGUGAT I (TNI-AU) kepada pihak swasta untuk gudang (PT SISTIM SOLUSINDO INTERNASIONAL, distributor); -----
- Sebagian disewakan TERGUGAT I (TNI-AU) kepada pihak swasta untuk gudang (Harley Davidson). -----

18. Bahwa menyewakan tanah kepada perusahaan-perusahaan swasta jelas BUKAN kepentingan instansi pemerintahan dan sama sekali tidak berhubungan dengan penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi kementerian/lembaga tersebut, in casu tugas pokok dan fungsi TERGUGAT I untuk menjaga pertahanan dan keamanan Negara. -----

19. Bahwa tindakan TERGUGAT I menggunakan tanah sengketa tidak sesuai dengan peruntukan jelas-jelas bertentangan dengan hukum dan hak PENGGUGAT dan konsekuensinya berdasarkan Pasal 41 ayat (2) huruf a UUP A jo Pasal 55 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, maka Sertipikat Hak Pakai No. 3/Jatimakmur, Surat Ukur No. 651/1977, seluas 178.450 m² (seratus tujuh ratus tujuh puluh delapan empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama TERGUGAT I dapat dibatalkan oleh pejabat yang berwenang (in casu TERGUGAT III maupun Pengadilan). -----

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 41 ayat (2) huruf a : -----

Hak Pakai dapat diberikan : -----

a. Selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu " -----

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Pasal 55 ayat (1) huruf b :

"Hak Pakai hapus karena : -----

a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya; -----



b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau Pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena : -----

1. Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/ atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 Pasal 51 dan Pasal 52; -----

2. ...dst." -----

Pasal 50 huruf b : -----

"Pemegang Hak Pakai berkewajiban; -----

a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik; -----

b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau dalam perjanjian pembenan Hak Pakai atas tanah Hak Milik; -----

Surat Keputusan Gubernur No. SK 326/Dit.Pht/HP/1977 tanggal 31 Maret 1977 Melawan Hukum Sehingga Harus Dibatalkan : -----

20. Bahwa digugatnya TERGUGAT II karena memberikan Hak Pakai kepada . TERGUGAT I berdasarkan Surat Keputusan Gubernur No. SK 326/Dit.Pht/HP/1977 tanggal 31 Maret 1977 yang menjadi dasar Sertipikat Hak Pakai No. 3/Jatimakmur, Surat Ukur No. 651/1977, seluas 178.450 m2 (seratus tujuh puluh delapan ribu empat ratus lima puluh meter persegi). -----

21. Bahwa secara hukum, TERGUGAT II (Gubernur Kepala Daerah) hanya berwenang memberikan Hak Pakai kepada Departemen atas tanah Negara, BUKAN atas tanah hak milik adat. ----- Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah. Pasal 5 huruf b. yang berbunyi : Gubernur Kepala Daerah memberi keputusan mengenai permohonan pemberian hak pakai atas tanah Negara, yang akan dipergunakan sendiri oleh Departemen/Direktorat Jenderal, Lembaga-lembaga Negara non Departemen atau Pemerintah Daerah."; -----

22. Bahwa selain itu, sebagaimana diuraikan dalam butir 17 Posita di atas, tanah sengketa jelas-jelas tidak dipergunakan sendiri oleh TERGUGAT I untuk



menunjang fungsi dan tugasnya menjaga pertahanan dan keamanan Negara maupun sesuai dengan peruntukannya (untuk perumahan dinas pegawai), tetapi disewakan secara komersial, sehingga jelas-jelas melawan hukum. ----

23. Bahwa tindakan TERGUGAT II memberikan hak pakai di atas tanah milik PARA PENGGUGAT, seolah-olah tanah tersebut adalah Tanah Negara, sedangkan kenyataannya tanah sengketa adalah tanah hak milik adat Girik C. 137 Persil 18C atas nama Alm. YAP ENG SAN, yang terletak di RT.002, RW.007, dahulu Kelurahan Jatimakmur sekarang Kelurahan Jatirahayu, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi, jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum.

24. Bahwa oleh karenanya Surat Keputusan Gubernur No. SK 326/Dit.Pht/HP / 1977 tanggal 31 Maret 1977 yang diberikan oleh TERGUGAT II jelas-jelas bertentangan dengan hak PARA PENGGUGAT dan melanggar hukum, sehingga demi hukum haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Sertipikat Hak Pakai No. 3/Jatimakmur TERGUGAT I Tidak Sah dan Tidak Berkekuatan Hukum : -----

25. Bahwa digugatnya TERGUGAT III karena mengeluarkan Sertipikat Hak Pakai No. 3/ Jatimakmur, Surat Ukur No. 651/1977, seluas 178.450 m2 (seratus tujuh seratus tujuh puluh delapan empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama TERGUGAT I di atas tanah milik PARA PENGGUGAT. --

26. Bahwa tanah sengketa jelas-jelas adalah tanah hak milik adat Girik C. 137 Persil 18 C, BUKAN tanah Negara. -----

27. Bahwa TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Sertipikat Hak Pakai No. 3/Jatimakmur, Surat Ukur No. 651/1977, seluas 178.450 m2 (seratus tujuh puluh delapan ribu empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama TERGUGAT I seolah-olah di atas tanah Negara, sedangkan kenyataannya tanah sengketa adalah tanah milik adat Girik C. 137 Persil 18 C milik Alm. Yap Eng San, yang terletak di RT.002, RW.007, dahulu Kelurahan Jatimakmur sekarang Kelurahan Jatirahayu, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi. -----

28. Bahwa pada saat dikeluarkannya Sertipikat Hak Pakai No. 3/Jatimakmur, Surat Ukur No. 651/1977, seluas 178.450 m2 (seratus tujuh puluh delapan ribu empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama Tergugat I pada tahun 1977. Kementerian/Departemen (in casu Tergugat I) Bukan Subjek Hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dapat diberikan Hak Pakai berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. -----

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 42 : -----

"Yang dapat mempunyai hak pakai adalah : -----

- a. Warga negara Indonesia; -----
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia; -----
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; -----
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. -----

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah. Pasal 26 : -----

"Hak Pakai atas Negara dapat diberikan kepada : -----

- a. Warganegara Indonesia; -----
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia; -----
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; -----
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. -----

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Pasal 39 : -----

"Yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah : -----

- a. Warga Negara Indonesia. -----
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; -----
- c. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen dan Pemerintah Daerah; -----
- d. Badan-badan keagamaan dan badan sosial; -----
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia; -----
- f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; -----
- g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional. -----

29. Ketentuan di atas jelas-jelas menunjukkan bahwa Departemen (sekarang disebut Kementerian) baru menjadi subyek Hak Pakai pada tahun 1996. ----

30. Bahwa dengan demikian TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena mengeluarkan Sertipikat Hak Pakai No. 3/Jatimakmur, Surat Ukur No. 651/1977, seluas 178.450 m² (seratus tujuh puluh delapan ribu empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama TERGUGAT I pada tahun 1977, padahal saat itu TERGUGAT I BUKAN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termasuk Subyek Hukum pemegang Hak Pakai. Aturan mengenai pemberian Hak Pakai kepada Departemen baru muncul sejak terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah pada bulan Juli 1996. -----

31. Bahwa selain itu, peraturan perundang-undangan mensyaratkan setelah dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan tanah, maka hasil dari kegiatan tersebut wajib diumumkan dahulu di Kantor Kepala Desa setempat dalam tenggang waktu 3 (tiga) bulan untuk memberi kesempatan bagi pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atas penetapan batas tanah. -----

32. Bahwa akan tetapi TERGUGAT III mengeluarkan Sertipikat Hak Pakai No 3/ Jatimakmur, Surat Ukur No. 651/1977, seluas 178.450 m2 (seratus tujuh puluh delapan ribu empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama TERGUGAT I secara melawan hukum karena tenggang waktu pengumuman kurang dari 3 (tiga) bulan, yaitu permohonan sertipikat didaftarkan pada tgl. 26 Mei 1977, namun sertipikat telah keluar pada tgl. 26 Juli 1977 (kurang dari 3 bulan). -----

PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 6 ayat (1): -----
"Setelah pekerjaan yang dimaksud dalam Pasal 3 dan 4 selesai, maka semua peta dan daftar isian yang bersangkutan ditempatkan di kantor Kepala Desa selama tiga bulan, untuk memberi kesempatan kepada yang berkepentingan, mengajukan keberatan-keberatan mengenai penetapan batas-batas tanah dan isi daftar isian itu. -----

33. Bahwa selain itu, Sertipikat Hak Pakai No.3/Jatimakmur secara tegas mensyaratkan peruntukan tanah hanya untuk untuk perumahan dinas dan perumahan anggota TNI AU. Kenyataannya Tergugat I sama sekali tidak pernah menggunakan tanah untuk perumahan dinas dan perumahan anggota TNI AU, tetapi justru secara melawan hukum disewakan secara komersial kepada perusahaan swasta untuk digunakan sebagai gudang dan pabrik. -----

34. Bahwa oleh karenanya demi hukum TERGUGAT III sebagai pejabat berwenang wajib membatalkan dan mencabut atau menyatakan tidak berlaku Sertipikat Hak Pakai No. 3/Jatimakmur TERGUGAT I atas tanah. ---
Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yang berbunyi: -----

a. Pasal 50 huruf b : -----



"Pemegang Hak Pakai berkewajiban. -----

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik; -----
 - b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik; -----
 - c. ... dst." -----
- b. Pasal 55 ayat (1) huruf b : -----

"Hak Pakai hapus karena : -----

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya; -----
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau Pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena : -----
 - 1. Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/ atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52; -----
 - 2. ...dst." -----

Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum Terpenuhi : -----

35. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdata adalah sebagai berikut: -----

- a. Adanya perbuatan melawan hukum; -----
- b. Adanya kesalahan; -----
- c. Adanya ----- kerugian;

d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. -----
Perbuatan melawan hukum dianggap terjadi dengan melihat adanya perbuatan yang melanggar undang-undang, bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian. -----

Pasal 1365 KUHPerdata: -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

36. Berdasarkan uraian di atas, terbukti perbuatan melawan hukum PARA TERGUGAT, yaitu : -----

a. TERGUGAT I : -----

Menguasai tanah sengketa secara melawan hukum, yaitu mensertipikatkan dan menguasai tanah milik PARA PENGGUGAT tanpa didasari adanya perjanjian pemindahan hak (jual beli) atau pembebasan dan ganti rugi dari TERGUGAT I kepada Alm. YAP ENG SANG dan/atau PARA PENGGUGAT; -----

Menggunakan tanah sengketa tidak sesuai peruntukkan, yaitu peruntukan tanah sengketa adalah untuk perumahan dinas dan perumahan anggota TNI AU, namun tanah sengketa justru dikomersialkan secara melawan hukum oleh TERGUGAT I via PUSKOPAU LANUD HALIM PERDANAKUSUMA dengan cara menyewakan tanah sengketa secara komersial kepada perusahaan-perusahaan swasta untuk pabrik dan gudang. -----

b. TERGUGAT II : -----

Memberikan hak pakai kepada TERGUGAT I dengan Surat Keputusan Gubernur No. SK 326/ Dit.Pht/HP/1977 tanggal 31 Maret 1977 tentang keputusan pemberian Hak Pakai, seolah-olah di atas tanah Negara, padahal tanah tersebut adalah tanah milik adat Girik C. 137 Persil 18C milik Alm. YAP ENG SAN. -----

c. TERGUGAT III : -----

Mengabulkan permohonan Sertipikat Hak Pakai No. 3/Jatimakmur, Surat Ukur No. 651/1977 seluas 178.450 M2 (seratus tujuh puluh delapan ribu empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama TERGUGAT I seolah-olah di atas tanah Negara, padahal tanah sengketa adalah tanah hak milik adat Girik C. 137 Persil 18C milik Alm. YAP ENG SAN; -----

Mengeluarkan Sertipikat Hak Pakai No. 3/Jatimakmur, Surat Ukur No. 651/ 1977 seluas 178.450 M2 (seratus tujuh puluh delapan ribu empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama TERGUGAT I pada tahun 1977, padahal saat itu TERGUGAT I bukan termasuk Subyek Hukum pemegang Hak Pakai pada tahun 1977 berdasarkan Undang-



Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; -----

Mengeluarkan Sertipikat Hak Pakai No. 3/Jatimakmur, Surat Ukur No. 651/ 1977 seluas 178.450 M2 (seratus tujuh puluh delapan ribu empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama TERGUGAT I secara melawan hukum karena tenggang waktu pengumuman kurang dari 3 (tiga) bulan (didaftarkan tanggal 26 Mei 1977, namun keluar sertipikat tanggal 26 Juli 1977). -----

Tidak membatalkan dan mencabut atau menyatakan tidak berlaku Sertipikat Hak Pakai No. 3/Jatimakmur atas nama TERGUGAT I padahal secara Undang-undang jelas-jelas telah melanggar peruntukan.

37. Bahwa tanah milik PARA PENGGUGAT tersebut sejak tahun 1977 sampai sekarang dengan enaknya dimanfaatkan secara komersial oleh TERGUGAT I tanpa membayar harga tanah dan sewa lahan tanah kepada PARA PENGGUGAT, hal mana telah sangat merugikan PARA PENGGUGAT karena selama puluhan tahun PARA PENGGUGAT hidup dalam kesusahan, karena tidak dapat memanfaatkan tanah miliknya. -----

38. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum PARA TERGUGAT telah membawa kerugian bagi PARA PENGGUGAT, sehingga patut PARA TERGUGAT dihukum membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada PARA PENGGUGAT sebesar total Rp 28.000.000.000,- (dua puluh delapan milyar rupiah), dengan perincian sebagai berikut: -----

1. Kerugian Materiil, yaitu harga sewa tanah milik PARA PENGGUGAT yang telah dikuasai dan dikomersialkan TERGUGAT I selama 36 tahun, ditaksir sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) per tahun, sehingga jumlah kerugian PARA PENGGUGAT selama 36 tahun x Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) adalah sebesar Rp 18.000.000.000,- (delapan belas milyar rupiah). -----
2. Kerugian Immateriil akibat hilangnya waktu, tenaga dan pikiran PARA PENGGUGAT yang susah payah memperjuangkan haknya atas tanah, apalagi tanah tersebut merupakan amanah dari Alm. YAP ENG SAN yang diwariskan kepada PARA PENGGUGAT, patut dinilai sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah). -----



39. Bahwa karena Surat Keputusan Gubernur No. SK 326/Dit.Pht/HP/1977 tanggal 31 Maret 1977 adalah melawan hukum, maka PARA PENGGUGAT mohon agar Surat Keputusan a quo dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum. -----
40. Bahwa karena Sertipikat Hak Pakai No. 3/Jatimakmur, Surat Ukur No. 651/1977 seluas 178.450 M2 (seratus tujuh puluh delapan ribu empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama TERGUGAT I dikeluarkan di atas tanah milik PARA - PENGGUGAT, maka patut PARA PENGGUGAT mohon agar Sertipikat a quo dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum dan menghukum TERGUGAT III untuk membatalkan dan mencabut atau menyatakan tidak berlaku Sertipikat Hak Pakai No. 3/Jatimakmur ; -----
Bahwa karena Sertipikat Hak Pakai No. 3/Jatimakmur, Surat Ukur No. 651/1977 seluas 178.450 M2 (seratus tujuh puluh delapan ribu empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama TERGUGAT I tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, maka PARA PENGGUGAT selaku pemilik yang sah berdasarkan hukum berhak mengajukan permohonan sertipikat hak milik di atas tanah milik PARA PENGGUGAT, karenanya TERGUGAT III selaku instansi yang berwenang di bidang pertanahan patut dihukum untuk memproses dan menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama PARA PENGGUGAT, di atas tanah hak milik adat Girik C. 137 Persil 18 C, seluas ± 159.750 m2 (seratus lima puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) (di mana luas tanah persisnya nantinya akan didasarkan pada hasil pengukuran resmi pada saat proses pensertipikatan) yang terletak di RT 002/RW.007 dahulu Kelurahan Jatimakmur sekarang Kelurahan Jatirahayu, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi. -----
41. Bahwa selama puluhan tahun, TERGUGAT I menggunakan tanah tidak sesuai peruntukannya, bukannya digunakan untuk perumahan dinas dan perumahan anggota TNI AU, tetapi justru secara melawan hukum dikomersialkan dengan cara disewakan kepada perusahaan-perusahaan swasta untuk digunakan sebagai pabrik dan gudang, karenanya patut bila TERGUGAT I maupun siapapun yang mendapat hak dari padanya menghentikan kegiatan sewa menyewa dan usaha komersial serta kegiatan apapun di atas tanah sengketa/Sertipikat Hak Pakai No. 3/Jatimakmur. -----
42. Bahwa karena tanah sengketa adalah milik PARA PENGGUGAT, maka TERGUGAT I maupun pihak manapun yang mendapat hak daripadanya haruslah dihukum menyerahkan kembali tanah sengketa kepada PARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT selaku pemiliknya yang sah dalam keadaan kosong dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal putusan ini. -----

43. Bahwa TERGUGAT I juga harus dihukum membayar seluruh biaya pembongkaran dan pengosongan kepada PARA PENGGUGAT dalam hal TERGUGAT I tidak bersedia secara sukarela membongkar dan mengosongkan pabrik, gudang dan segala bangunan apapun berikut isinya, di atas tanah sengketa; -----

44. Bahwa untuk menjamin Gugatan ini tidak sia-sia (illusoir), maka patutlah PARA PENGGUGAT mohon agar diletakkan sita jaminan tanah sengketa, Sertipikat Hak Pakai No. 3/Jatimakmur, Surat Ukur No. 651/ 1977 seluas 178.450 M2 (seratus tujuh puluh delapan ribu empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama TERGUGAT I, yang terletak di RT.002, RW.007, dahulu Kelurahan Jatimakmur sekarang Kelurahan Jatirahayu, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi, dengan batas-batas sebagai berikut: -----
Sebelah Utara : Perumahan Wisma Kusuma Indah dan Jalan Mawar Raya
Sebelah Selatan : Daerah Aliran Sungai (DAS) Kali Sunter -----
Sebelah Timur : Kampung Bojong Nangka. -----
Sebelah Barat : Tanah Kosong berbatasan dengan Pura Melati Indah II. ---

45. Bahwa untuk memastikan ketaatan PARA TERGUGAT mematuhi Putusan ini, patut apabila PARA PENGGUGAT mohon agar PARA TERGUGAT dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per hari pelanggaran atau keterlambatan melaksanakan Putusan ini kepada PARA PENGGUGAT. -----

46. Bahwa Gugatan ini didasarkan bukti-bukti otentik, sehingga patut bila PENGGUGAT mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad). -----

47. Bahwa karena PARA TERGUGAT terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka patut apabila PARA TERGUGAT dihukum membayar biaya perkara. -----

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi memutuskan sebagai berikut: -----

1. Mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah ahli waris yang sah dari Alm. YAP ENG SAN; -----

Halaman 18 dari 42 halaman putusan Nomor 409/PDT/2016/PT BDG



3. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah pemilik sah atas tanah hak milik adat Girik C. 137 Persil 18 C, seluas + 172.000 m² (seratus tujuh puluh dua meter persegi), tetapi saat ini kondisi di lapangan tersisa kurang lebih seluas ± 159.750 m² (seratus lima puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi), yang luas persisnya nantinya akan didasarkan pada hasil pengukuran resmi instansi yang berwenang pada saat proses pensertipikatan, yang terletak di RT.002, RW.007 dahulu Kelurahan Jatimakmur sekarang Kelurahan Jatirahayu, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi, dengan batas-batas sebagai berikut: -----
Sebelah Utara :Perumahan Wisma Kusuma Indah dan Jalan Mawar Raya. -----
Sebelah Selatan:Daerah Aliran Sungai (DAS) Kali Sunter. -----
Sebelah Timur :Kampung Bojong Nangka. -----
Sebelah Barat :Tanah Kosong berbatasan dengan Pura Melati Indah II
4. Menyatakan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PARA PENGGUGAT karena telah menguasai, mensertipikatkan, menggunakan dan mengkomersialkan secara melawan hukum tanah hak milik adat Girik C. 137 Persil 18 C, seluas + 172.000 m² (seratus tujuh puluh dua meter persegi), tetapi saat ini kondisi di lapangan tersisa kurang lebih ± 159.750 m² (seratus lima puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di RT. 002, RW.007 dahulu Kelurahan Jatimakmur sekarang Kelurahan Jatirahayu, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi, milik PARA PENGGUGAT; -----
5. Menyatakan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PARA PENGGUGAT karena memberikan Hak Pakai kepada TERGUGAT I berdasarkan Surat Keputusan Gubernur No. SK 326/Dit.Pht/HP /1977 tanggal 31 Maret 1977 secara melawan hukum di atas tanah milik PARA PENGGUGAT; -----
6. Menyatakan TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PARA PENGGUGAT karena mengabulkan permohonan Sertipikat Hak Pakai No. 3/Jatimakmur, Surat Ukur No. 651/1977 seluas 178.450 M² (seratus tujuh puluh delapan ribu empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama TERGUGAT I secara melawan hukum di atas tanah milik PARA PENGGUGAT; -----
7. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Surat Keputusan Gubernur No. SK 326/Dit.Pht/HP/1977 tanggal 31 Maret 1977 -----



8. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Sertipikat Hak Pakai No. 3/Jatimakmur, Surat Ukur No. 651/1977 seluas 178.450 M2 (seratus tujuh puluh delapan ribu empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama TERGUGAT I; -----
9. Menghukum TERGUGAT I dan siapa pun yang memperoleh hak dari TERGUGAT I untuk menghentikan kegiatan sewa menyewa, usaha komersial serta kegiatan apapun di atas tanah Sertipikat Hak Pakai No. 3/Jatimakmur, Surat Ukur No. 651/1977; -----
10. Menghukum TERGUGAT I dan siapa pun yang memperoleh hak dari TERGUGAT I untuk menyerahkan kembali tanah milik PARA PENGGUGAT dalam keadaan kosong, dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal putusan ini;
11. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar seluruh biaya pembongkaran dan pengosongan kepada PARA PENGGUGAT, dalam hal TERGUGAT I tidak secara sukarela membongkar dan mengosongkan pabrik, gudang dan segala bangunan maupun isinya di atas tanah milik PARA PENGGUGAT;
12. Menghukum TERGUGAT III untuk memproses dan menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama PARA PENGGUGAT di atas tanah hak milik adat Girik C. 137 Persil 18 C, seluas ± 159.750 m2 (seratus lima puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi), yang luas persisnya akan didasarkan pada hasil pengukuran resmi pada saat proses pensertipikatan, yang terletak di RT. 002/RW.007 dahulu Kelurahan Jatimakmur sekarang Kelurahan Jatirahayu, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi; -----
13. Menghukum PARA TERGUGAT membayar ganti rugi kepada PARA PENGGUGAT secara tanggung renteng sebesar total Rp 28.000.000.000,- (dua puluh delapan milyar rupiah), dengan perincian sebagai berikut: -----
 - 1) Kerugian Materiil, yaitu harga sewa tanah milik PARA PENGGUGAT yang telah dikuasai dan dikomersialkan TERGUGAT I ditaksir sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) per tahun, sehingga jumlah kerugian PARA PENGGUGAT selama 36 tahun x Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) adalah sebesar Rp 18.000.000.000,- (delapan belas milyar rupiah). -----
 - 2) Kerugian Immateriil akibat hilangnya waktu, tenaga dan pikiran PARA PENGGUGAT yang susah payah memperjuangkan haknya atas tanah, apalagi tanah tersebut merupakan amanah dari Alm. YAP ENG SAN yang diwariskan kepada PARA PENGGUGAT, patut dinilai sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah). -----



14. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per hari pelanggaran atau keterlambatan melaksanakan Putusan ini kepada PARA PENGUGAT; -----

15. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag); -----

16. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

17. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng membayar biaya perkara; -----

Atau Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kota Bekasi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono); -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut di atas, Tergugat I telah menanggapi dengan jawaban tertanggal 23 Maret 2015, yang selengkapnyanya sebagaimana tertuang dalam jawaban tersebut; -----

DALAM EKSEPSI : -----

1. Bahwa obyek perkara yang digugat Para Penggugat kabur (obscuur libel)

Bahwa obyek perkara yang digugat oleh Para Penggugat kabur, dengan alasan sebagai berikut: -----

a. Bahwa tanah sengketa dalam perkara aquo sebagaimana didalihkan Para Penggugat dalam gugatannya seluas \pm 159.750 m2 (seratus lima puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) yang terietak di RT 002, RW 007, dahulu Ksbrstian Jatimakmur sekarang Kelurahan Jatirahayu, Kecamatan Pondok Melati, ifota Bekasi, dengan batas-batas sebagai berikut: -----

Sebelah Utara : Perumahan Wisma Kusuma Indah dan Jin Mawar Raya;

Sebelah Selatan : Daerah Aliran Sungai (DAS) Kali Sunter; -----

Sebelah Timur : Kampung Bojong Nangka; -----

Sebelah Barat : Tanah Kosong berbatasan dengan Pura Melati Indah II;

Bahwa batas-batas tanah sengketa terse but pada bagian Selatan dan Barat dalam perkara aquo, yang didalihkan Para Penggugat dalam gugatannya berbeda dengan batas-batas sesuai Pemeriksaan Setempat (PS) tanggal 23 Januari 2014, dimana dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi perkara No.435/ Pdt.G/2012/PN.Bks. (vide Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No.435/Pdt.G/ 2012/PN.Bks. tanggal 12



Maret 2014) yang telah melakukan Pemeriksaan Setempat (PS), atas obyek perkara yang sama menyatakan bahwa tanah sengketa : -----

Sebelah Selatan : berbatas dengan tanah penduduk; -----

Sebelah Barat : berbatas dengan tembok tanah kebun milik penduduk; -----

b. Bahwa dalam perkara Nomor 435/Pdt.G/2012/ PN.Bks. tanggal 5 Desember 2012, Para Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan batas-batas tanah sengketa adalah: -----

Sebelah Utara : tanah H.Embi/Wisma Puri Kencana; -----

Sebelah Timur : Kali Suhten; -----

Sebelah Selatan : Kampung Bojong Nangka; -----

Sebelah Barat : Kali Sunter/Puri Melati; -----

Sebaliknya, dalam perkara aquo Nomor 339/Pdt.G/2014/PN.Bks tertanggal 8 Agustus 2014, Para Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa batas- batas tanah sengketa adalah: -----

Sebelah Utara : Perumahan Wisma Kusuma Indah dan Jin Mawar Raya; -----

Sebelah Selatan : Daerah Aliran Sungai (DAS) Kali Sunter; -----

Sebelah Timur : Kampung Bojong Nangka; -----

Sebelah Barat : Tanah Kosong berbatasan dengan Pura Melati Indah II; -----

Bahwa dari kedua gugatan yang telah diajukan oleh Para Penggugat tersebut, terlihat dengan jelas bahwa terdapat perbedaan yang nyata terkait batas- batas tanah sengketa dalam dalil gugatan. Hal ini menunjukkan Para Penggugat hingga saat ini tidak mengetahui dengan pasti mengenai batas-batas tanah sengketa tersebut, dan terbukti pula bahwa Para Penggugat bukanlah pemilik ataupun penggarap, karena Para Penggugat memang tidak pernah memiliki/ menduduki atas tanah sengketa. oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mulia menerima eksepsi kami (Tergugat I) dan memutuskan menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan Para Penggugat; -----

2. Bahwa pengajuan gugatan oleh Para Penggugat atas obyek perkara sudah kadaluarsa. -----

a. Dalam posita gugatan pada intinya Para Penggugat menyatakan "Sertipikat Hak Pakai No 3/Jatimakmur tanggal 26 Juli 1977 atas nama Tergugat I tidak sah dan tidak berkekuatan hukum", selanjutnya dalam petitum, Para Penggugat memohon "Menyatakan tidak sah dan tidak



berkekuatan hukum Sertipikat Hak Pakai No. 3/Jatimakmur tanggal 26 Juli 1977, Surat Ukur 651/1977 seluas 178.450 m² (seratus tujuh puluh delapan ribu empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama Tergugat I; -----

- b. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan "Dalam hal suatu bidang tanah setelah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut, apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut"

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara aquo sudah kadaluarsa, mengingat obyek perkara sudah dikuasai oleh Tergugat I selama ± 37 (tiga puluh tujuh) tahun berdasarkan alas hak Sertipikat Hak Pakai Nomor 3/Jatimakmur, kelurahan Jatimakmur (sekarang Jatirahayu), Kecamatan Pondok Gede (sekarang Pondok Melati), Kabupaten Bekasi (sekarang kota Bekasi), tanggal 26 Juli 1977 sebagaimana terurai dalam Gambar Situasi Nomor 651/1977. ----- Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut, jelas gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat sudah lewat waktu/kadaluarsa, oleh karena itu sepatutnya Majelis Hakim yang muiia menerima eksepsi kami (Tergugat I) dan memutuskan menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan Para Penggugat. -----

3. Bahwa gugatan Para Penggugat ceroboh karena kurang pihak; -----

Bahwa gugatan Para Penggugat dilakukan secara ceroboh karena ternyata pihak- pihak yang digugat tidak lengkap, merupakan fakta hukum sebagaimana didalilkan Para Penggugat dalam gugatannya terkait dengan tanah sengketa dalam perkara a quo yang . intinya menyatakan, bahwa sampai gugatan ini diajukan, tanah milik adat Girik C. 137 Persil 18 C seluas ± 159.750 m² (seratus lima puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di RT 002, RW 007, dahulu Kelurahan Jatimakmur sekarang Kelurahan Jatirahayu, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi,



belum pernah dijual atau dialihkan ke Tergugat I dan tidak pernah ada akta jual beli atau pemindahan hak atas tanah sengketa antara alm Yap Eng San dan/atau Para Penggugat dengan Tergugat I. Pemanfaatan tanah sengketa oleh Tergugat I sesuai faktanya tidak dapat dilepaskan apalagi dipisahkan dari kedudukan TNI Angkatan Udara (Kepala Staf Angkatan Udara) sebagai Kuasa Pengguna Barang Milik Negara yang diatur dengan Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 78/KMK. 06/2014 tentang Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara Jo Peraturan Pemerintah RI Nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, sehubungan dengan hal tersebut, secara hirarkhi masih ada pihak- pihak sebagai Pengguna Barang Milik Negara dan Pengelola Barang Milik Negara yang seharusnya diikutsertakan dalam gugatan Para Penggugat. -----

Dengan demikian secara terang dan jelas terbukti bahwa gugatan Para Penggugat dilakukan dengan ceroboh karena kurang pihak, oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mulia menerima eksepsi Tergugat I dan memutuskan menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan Para Penggugat; -----

4. Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas/kualitas sebagai penggugat (legal standing); -----

Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas/kualitas untuk bertindak sebagai Penggugat dalam perkara a quo, karena obyek yang menjadi gugatan yaitu tanah milik Tergugat I yang terletak di Kp. Bojong Nangka Kelurahan Jatirahayu (dahulu Jatimakmur) Kecamatan Pondok Melati (dahulu Pondok Gede) Kota Bekasi (dahulu Kabupaten Bekasi) seluas ±17,8 Ha (tujuh belas koma delapan hektar) dengan alas hak Sertipikat Hak Pakai Nomor 3/Jatimakmur, tanggal 26 Juli 1977, gambar situasi Nomor 651/1977 atas nama Dephankam RI Cq TNI Angkatan Udara, tidak hanya di klaim kepemilikannya oleh Para Penggugat akan tetapi juga di klaim oleh pihak lain yang mengaku sebagai ahli waris dari Yap Eng San, baik dengan cara somasi kepada Tergugat I maupun dengan menarik Tergugat I sebagai pihak yang digugat melalui pengadilan, diantaranya; -----

a. Sdri. Anah bin Ayat, dkk. melalui kuasa hukumnya Sri Joeliastoeti, SH.t MH & Rekan, mengajukan gugatan perkara perdata ke Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 163/Pdt.G/2011 /PN. BKS, tanggal 12 April 2011. (dalam gugatan ini Kepala Staf Angkatan Udara adalah sebagai pihak Tergugat namun pada saat akan memasuki tahap persidangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemeriksaan pokok perkara, Penggugat melalui kuasa hukumnya mencabut gugatannya kembali tanpa alasan yang jelas); -----

- b. Sdr. Bob Aulia Haris, melalui kuasa hukumnya Foiman Ambarita, S.H., Hemita, S.H. dari Law Firm F & P. mengajukan surat somasi kepada Tergugat I tertanggal 15 Maret 2013, yang intinya dalam surat tersebut menyatakan bahwa Sdr. Bob Aulia Haris adalah ahli waris dari Yap Eng San yang memiliki tanah seluas ± 17,8 hektar yang terletak di Kelurahan Jatirahayu Kecamatan Pondok Melati Kota Bekasi berdasarkan Girik C Nomor 137 Tahun 1982. -----

Dari hal di atas, sangat jelas dan telah terbukti bahwa Para Penggugat tidak memiliki kapasitas/kualitas sebagai penggugat dalam perkara a quo, mengingat selain Para Penggugat, masih ada pihak-pihak lain yang juga mengaku sebagai ahli waris dari Yap Eng San dan mengklaim kepemilikan tanah a quo yang saat ini dikuasai oleh Tergugat I, maka dengan demikian mohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim pemeriksa perkara ini menerima eksepsi kami (Tergugat I) dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima; -----

DALAM POKOK PERKARA: -----

Dalam Konpensi: -----

1. Bahwa apa yang telah Tergugat I kemukakan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian dalam pokok perkara a quo, baik secara eksplisit maupun implisit. -----
2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Para Penggugat, kecuali yang secara tegas-tegas diakuinya. -----
3. Bahwa Tergugat I menolak dalil Para Penggugat angka 2 yang pada intinya menyatakan bahwa Aim. Yap Eng San adalah pemilik sah atas tanah milik adat Girik C. 137 persil 18 c seluas ± 170.200 M2 (seratus tujuh puluh ribu dua ratus meter persegi) yang terletak di RT.002/RW.007 dahulu Kelurahan Jatimakmur sekarang Kelurahan Jatirahayu, Kecamatan Pondok Melati, Bekasi Kota. dengan batas-batas sebagai berikut: -----
 Sebelah Utara : Perumahan Wisma Kusuma Indah dan Jin Mawar Raya;
 Sebelah Selatan : Daerah Aliran Sungai (DAS) Kali Sunter, -----
 Sebelah Timur : Kampung Bojong Nangka; -----
 Sebelah Barat : Tanah Kosong berbatasan dengan Pura Melati Indah II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang mana saat ini kondisi di lapangan tersisa seluas \pm 159.750 m² (seratus lima puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi). -----

Mengenai dalil Para Penggugat ini, perlu Tergugat I jelaskan hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa sesuai fakta di lapangan batas-batas tanah sengketa sebagaimana di maksud dalam gugatan Para Penggugat tidak sesuai dengan Pemeriksaan Setempat (PS) tanggal 23 Januari 2014, dimana dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi perkara No.435/Pcjt.G/2012/PN.Bks. (vide Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No.435/Pdt.G/ 2012/PN.Bks. tanggal 12 Maret 2014) yang telah melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) atas obyek perfcara yang sama, menyatakan bahwa tanah sengketa :

Sebelah Selatan : berbatas dengan tanah penduduk; -----

Sebelah Barat : berbatas dengan tembok/tanah kebun milik penduduk.

(mengenai batas-batas tanah sengketa ini telah Tergugat I uraikan dengan jelas pada bagian Eksepsi angka 1 huruf a); -----

- b. Bahwa sesuai faktanya batas-batas tanah-tanah sengketa yang disampaikan oleh Para Penggugat tidak sama dengan batas-batas yang tercantum dalam sertipikat Hak Pakai Nomor 3/Jatimakmur tanggal 26 Juli 1977, gambar situasi Nomor 651/1977 milik Tergugat I. Adapun luas obyek perkara yang dikuasai oleh Tergugat I sesuai Sertipikat Hak Pakai adalah seluas 178.450 M² (seratus tujuh puluh delapan ribu empat ratus lima puluh meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut: -----

Sebelah utara : Saluran air dan sawah ; -----

Sebelah timur : Jalan, Saluran, dan Kampung; -----

Sebelah selatan : Sawah, Kali Sunter, dan Kuburan; -----

Sebelah barat : Sawah. -----

4. Bahwa Tergugat I menolak dalil Para Penggugat angka 3 yang pada intinya menyatakan bahwa Aim. Yap Eng San sudah puluhan tahun berdomisili disekitar tanah sengketa, yaitu Kampung Bojong Nangka RT.Q1, RW.Q7, Kelurahan Jatirahayu, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi. -----

Mengenai dalil Para Penggugat ini, Tergugat Ianggapi bahwa tanah sengketa dalam perkara aquo yang berada di bawah penguasaan Tergugat I terletak di RT.02, RW.07 Kelurahan Jatirahayu (dahulu

Halaman 26 dari 42 halaman putusan Nomor 409/PDT/2016/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)



Jatimakmur), Kecamatan Pondok Melati (dahulu Pondok Gede), Kota Madya Bekasi (dahulu Kabupaten Bekasi), sementara Aim. Yap Eng San berdomisili di RT.01, RW.07, begitu pula halnya dengan Para Penggugat (mohon baca alamat Para Penggugat dalam gugatan) juga berdomisili di RT.01, RW.07 (kecuali Penggugat atas nama Bala Mitra alias Yap Hoat Djie), sehingga terbukti bahwa Aim. Yap Eng San, maupun Para Penggugat tidak pernah memiliki dan menguasai serta menduduki tanah sengketa hingga sekarang, karena letak tanah sengketa dan domisili Aim. Yap Eng San beserta Para Penggugat berbeda lokasi. -----

5. Bahwa Tergugat I menolak dalil Para Penggugat angka 4 s.d. 6 yang pada intinya menyatakan bahwa Aim. Yap Eng San tercatat dalam buku Letter C Kelurahan Jatirahayu dan tercatat pula sebagai Wajib Ipeda serta Kelurahan Jatiramakmur maupun Kelurahan Jatirahayu menerangkan bahwa tanah milik adat Girik C. 137 persil 18 c sesuai kondisi saat ini seluas ± 159.750 m² (seratus lima puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) adalah milik dan tercatat atas nama Yap Eng San. -----

Mengenai dalil Para Penggugat ini, Tergugat Ianggapi sebagai berikut:

- a. Bahwa alas hak Para Penggugat berupa Girik C.137 persil 18 c yang tercatat dalam Letter C kelurahan Jatirahayu, adalah merupakan Letter C pengganti di tahun 1980-an, sehingga kebenaran dan keasliannya sangat diragukan, sedangkan tanda bukti pembayaran Ipeda bukanlah merupakan tanda bukti kepemilikan atas suatu bidang tanah. -----
- b. Bahwa pihak Kelurahan Jatirahayu pada saat Pemeriksaan Setempat (PS) tanggal 23 Januari 2014 dalam sidang perkara No.435/ Pdt.G/ 2012/ PN.Bks, tidak menyebutkan bahwa tanah sengketa yang berada di bawah penguasaan Tergugat I berdasarkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 3/Jatimakmur, tanggal 26 Juli 1977, seluas 178.450 M² (seratus tujuh puluh delapan ribu empat ratus lima puluh meter persegi), gambar situasi Nomor 651/1977 atas nama Dephankam RI Cq TNI Angkatan Udara adalah milik Aim. Yap Eng San ataupun Para Ahli Warisnya (Para Penggugat), karena pihak Kelurahan Jatirahayu tidak memiliki peta situasi dan tidak mengetahui dimana lokasi Girik C.137 persil 18 c yang diakui atas nama Yap Eng San tersebut berada. -----
- c. Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang No.56 PRP Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, pada intinya



menentukan bahwa batas maksimum diperbolehkan menguasai tanah pertanian bagi seseorang dan keluarganya untuk tanah persawahan di daerah yang sangat padat adalah seluas 5 Ha (lima) hektare, selanjutnya melalui Keputusan Menteri Agraria No.SK 978/Ka/1960 tentang Penegasan Luas Maksimum Tanah Pertanian, dalam lampiran Keputusan Menteri Agraria dimaksud, ditentukan bahwa Daerah Tingkat I Jawa Barat, Kabupaten Bekasi digolongkan daerah Sangat Padat. -----

d. Bahwa berdasarkan keterangan Saksi Tergugat I atas nama sdr. MININ dan sdr, SYAKURI dalam persidangan perkara No.435/Pdt.G/2012/ PN.Bks. (vide Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No.435/Pdt.G/2012/ PN.Bks. tanggal 12 Maret 2014) menyatakan bahwa selama hidupnya Yap Eng San adalah bekerja sebagai tukang memperbaiki sepeda (tukang bengkel sepeda), sehingga secara logika, apakah mungkin Yap Eng San dengan pekerjaannya sebagai tukang bengkel sepeda dapat memiliki tanah seluas ± 170.200 M2 (seratus tujuh puluh ribu dua ratus meter persegi) yang sesuai kondisi saat ini tinggal seluas ± 159.750 m2 (seratus lima puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) sebagaimana di dalilkan Para Penggugat dalam gugatannya. -----

6. Bahwa Tergugat I menolak dalil Para Penggugat angka 7 s.d. 12 yang pada intinya menyatakan bahwa Aim. Yap Eng San telah meninggalkan harta warisan berupa tanah milik adat Girik C.137 persil 18 c seluas ± 159.750 m2 (seratus lima puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi), sehingga demi hukum Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa, namun tanpa sepengetahuan dan seijin Yap Eng San maupun Para Penggugat, Tergugat I secara melawan hukum telah menduduki dan memohon sertipikat hak pakai di atas tanah milik Para Penggugat tanpa melalui alas hak (titel) yang sah berdasarkan hukum, karena tanah sengketa belum pernah dijual atau dialihkan atau belum pernah dilaksanakan pembebasan secara sah dengan pemberian ganti rugi oleh Tergugat I kepada Para Penggugat. -----

- Mengenai dalil Para Penggugat ini, Tergugat Ianggapi bahwa tanah sengketa dalam perkara aquo yang berada di bawah penguasaan Tergugat I baik secara fisik maupun administrasi yang terletak di Kelurahan Jatirahayu (dahulu Jatimakmur), Kecamatan Pondok Melati (dahulu Pondok Gede), Kota Madya Bekasi (dahulu Kabupaten Bekasi)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas ± 178.450 M2 (seratus tujuh puluh delapan ribu empat ratus lima puluh meter persegi) berasal dari TANAH NEGARA berdasarkan Surat Keputusan. Menteri Agraria Nomor SK/303/KA tanggal 16 Oktober 1958 Jo Surat Keputusan Menteri Agraria Nomor SK/674/KA tanggal 20 Djuni 1960. Adapun unihik jelasnya perihal alas hak atau dasar penguasaan tanah sengketa dalam Perkara aquo oleh Tergugat I, adalah sebagai berikut: -----

- a. Bahwa Tergugat I tidak memperoleh tanah sengketa dalam perkara aquo dari Alm. Yap Eng San ataupun Para Penggugat, melainkan diperoleh dari Tanah Negara, yaitu berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 dimana terhitung sejak tanggal 24 Januari 1958, tanah sengketa dalam perkara aquo dinyatakan sebagai TANAH NEGARA. -----
 - b. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria Nomor SK. 674/KA tanggal 20 Juni 1960 tanah dimaksud, diberikan kepada TNI AU (dahulu AURI). -----
 - c. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria dimaksud, maka sesuai Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat C.q Direktorat Agraria Propinsi Jawa Barat tanggal 31 Maret 1977 Nomor SK.326/Dit.PHT/1977 telah didaftarkan dan diterbitkan sertifikat Hak Pakai Nomor 3, tanggal 26 Juli 1977, gambar situasi Nomor 651/1977, seluas ± 178.450 M2 (seratus tujuh puluh delapan ribu empat ratus lima puluh meter persegi) tercatat atas nama Departemen Pertahanan dan Keamanan C.q Tentara Nasional Indonesia Angkatan Udara serta saat ini terdaftar dalam Inventaris Kekayaan Negara Nomor IKN 50502024. -----
 - d. Bahwa penguasaan tanah sengketa dalam perkara aquo oleh Tergugat I sebagaimana telah diuraikan di atas, adalah berdasarkan atas alas hak ("tite!") yang sah, maka terbukti secara sah dalil Para Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan lemah dasar hukumnya. -----
7. Bahwa Tergugat I menolak dalil Para Penggugat angka 13 s.d. angka 17 yang pada intinya menyatakan hak pakai diberikan untuk jangka waktu tertentu dan wajib dipergunakan untuk keperluan tertentu, dan jika tidak dipergunakan sesuai peruntukannya maka dapat dibatalkan oleh pejabat yang berwenang. Sertipikat Nomor 3/Jatimakmur, surat ukur No. 651/1977

Halaman 29 dari 42 halaman putusan Nomor 409/PDT/2016/PT BDG



atas nama Tergugat I mencantumkan peruntukan tanah hanya untuk pemmahan dinas dan pemmahan anggota TNI AU. -----

- Mengenai dalil Para Penggugat ini, Tergugatanggapi sebagai berikut:
 - a. Bahwa terbukti Para Penggugat kurang memahami dalam menafsirkan ketentuan perundang-undangan di bidang agraria, dimana berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menentukan "Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu" Dari ketentuan tersebut, sangat jelas bahwa Tergugat I mempunyai hak pakai atas tanah sengketa dalam perkara a quo adalah selama tanah aquo dipergunakan oleh Tergugat I dan untuk keperluan Tergugat I; -----
 - b. Bahwa seandainya hak pakai yang diberikan kepada Tergugat I tersebut hams berakhir, karena suatu alasan yang saat ini direncanakan untuk pencadangan kepentingan pengeluaran alat utama sistem senjata (alutsista) TNI/TNI AU, maka Tergugat I harus mengembalikan tanah aquo kepada NEGARA dan bukan kepada Para Penggugat, mengingat Tergugat I memperoleh tanah aquo adalah dari Negara sesuai ketentuan yang berlaku. -----

8. Bahwa Tergugat I menolak dalil Para Penggugat angka 18 s.d. angka 19 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat I menyewakan tanah sengketa kepada pemsahaan-perusahaan swasta yang tidak berhubungan dengan tugas pokok dan fungsi Tergugat I untuk menjaga pertahanan dan keamanan Negara, sehingga tindakan Tergugat / tersebut jelas-jelas bertentangan dengan hukum. -----

- Mengenai dalil Para Penggugat ini, Tergugat I tanggapi sebagai berikut:
 - a. Bahwa tanah sengketa dalam perkara aquo yang berada di bawah penguasaan Tergugat I baik secara fisik maupun administrasi yang terietak di Keiurahan Jatirahayu (dahulu Jatimakmur), Kecamatan Pondok Melati (dahulu Pondok Gede), Kota Madya Bekasi (dahulu Kabupaten Bekasi) seluas ± 178.450 M2 (seratus tujuh puluh delapan ribu empat ratus lima puluh meter persegi) berdasarkan alas hak Sertlptkat Hak Pakai Nomor 3, tanggal 26 Juli 1977, gambar situasi Nomor 651/1977, tercatat atas nama Departemen Pertahanan dan Keamanan C.q Tentara Nasional Indonesia Angkatan Udara, berdasarkan rencana strategis (renstra) TNI/TNI AU ke depan



dicadangkan sebagai lahan untuk membangun kembali Satuan Peluru Kendali (Satrudal) dalam rangka pengamanan Ibu Kota Negara RI.

- b. Bahwa tindakan Tergugat I melakukan kerjasama pemanfaatan tanah sengketa dalam perkara aquo dengan pihak mitra tidaklah bertentangan dengan hukum, karena semua hasil dari kerjasama pemanfaatan tanah tersebut, sepenuhnya di setorkan kepada kas negara. -----
 - c. Bahwa dalam rangka pemanfaatan tanah sengketa yang berada di bawah penguasaan Tergugat I, telah dilakukan sesuai mekanisme yang telah diatur oleh peraturan perundang-undangan tentang kerjasama pemanfaatan aset/barang milik Negara, dimana pemanfaatan tanah sengketa saat ini oleh pihak swasta untuk pabrik dan gudang, sebagaimana dalam dalil gugatan Para Penggugat, telah mendapat izin dari Menteri Keuangan selaku Pengelola Barang Milik Negara. -----
 - d. Bahwa sesuai keterangan yang diberikan oleh SAKSI AHLI atas nama MUHAMMAD SYIHABUDDIN dari Direktorat Barang Milik Negara (BMN) Kementerian Keuangan RI dalam perkara No.435/Pdt.G/2012/PN.Bks. (vide Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No.435/Pdt.G/ 2012/PN.Bks. tanggal 12 Maret 2014) antara lain menyatakan bahwa "Pemanfaatan aset oleh TNI AU selaku kuasa pengguna barang (dalam hal ini Induk Koperasi Angkatan Udara dengan pihak ketiga) yang menjadi objek perkara ini, TIDAK BERTENTANGAN dengan peraturan perundang-undangan, karena pelaksanaan pemanfaatan BMN yang menjadi objek perkara sudah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No.6 tahun 2006 dan Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan No. 96/PMK.06/2007. -----
9. Bahwa Tergugat I menolak dalil Para Penggugat angka 29 yang pada intinya menyatakan bahwa Departemen (sekarang disebut Kementerian) baru menjadi subjek Hak Pakai pada tahun 1996. -----
10. Mengenai dalil Para Penggugat ini, Tergugat I tanggapi bahwa sangat keliru Para Penggugat menyatakan Departemen (sekarang disebut Kementerian) baru menjadi subjek Hak Pakai pada tahun 1996, karena sejak tahun 1965 Hak Pakai telah diberikan kepada Departemen-Departemen (sekarang Kementerian). Hal ini sesuai Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965, menentukan 'Hak penguasaan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud Peraturan Pemerintah No. 8 tahun 1953 yang diberikan kepada



Departemen-departemen, Direktorat-direktorat dan Daerah-daerah Swatantra sebelum berlakunya peraturan ini sepanjang tanah-tanah tersebut hanya dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri di konversi menjadi hak pakai sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria. -----

11. Bahwa Tergugat I menolak dalil Para Penggugat angka 36 yang pada intinya menyatakan Tergugat I menguasai tanah sengketa secara melawan hukum yaitu mensertipikatkan dan menguasai tanah milik Para Penggugat tanpa didasari adanya pemindahan hak (jual beli) dan menggunakan tanah sengketa tidak sesuai peruntukannya. -----

- Mengenai dalil Para Penggugat ini, merupakan dalil yang didasari opini dari Para Penggugat semata dan lemah dasar hukumnya, karena mengenai alas hak penguasaan dan pemanfaatan tanah sengketa dalam perkara aquo dengan pihak mitra, telah secara jelas Tergugat I uraikan pada jawaban di atas, oleh karena itu dalil gugatan ini mohon dikesampingkan. -----

12. Bahwa Tergugat I menolak dalil Para Penggugat angka 37 s.d. angka 38 yang pada intinya menyatakan sejak tahun 1977 Tergugat I tanpa membayar harga tanah dan sewa tanah kepada Para Penggugat hal mana telah merugikan Para Penggugat secara materiil sebesar Rp.18.000.000.000,- (delapan betas milyar rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) sehingga kerugian keseluruhannya adalah sebesar Rp. 28.000.000.000,- (dua puluh delapan milyar rupiah). ----

- Mengenai dalil ini Tergugat I jelaskan bahwa Tergugat I adalah pemilik sah atas tanah aquo baik secara fisik maupun secara administrasi sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Pakai Nomor 3/Jatimakmur tanggal 26 Juli 1977, gambar situasi Nomor 651/1977. Oleh karena itu tidak beralasan apabila Para " Penggugat meminta ganti rugi materiil dan immateriil kepada Para Tergugat yang jumlah keseluruhannya sebesar Rp.28.000.000.000,- (dua puluh delapan milyar rupiah) untuk membayar harga tanah atau sewa lahan tanah sejak tahun 1977. -----

13. Bahwa Tergugat I menolak dalil Para Penggugat angka 41 s.d. angka 43 yang pada intinya menyatakan Tergugat I maupun siapapun menghentikan kegiatan sewa menyewa dan usaha komersiat, menyerahkan kembali tanah sengketa dalam keadaan kosong serta menghukum Tergugat I membayar seluruh biaya pembongkaran dan pengosongan kepada Para Penggugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengenai dalil gugatan Para Penggugat ini, sebagaimana telah Tergugat I jelaskan di atas, bahwa kerjasama pemanfaatan tanah sengketa yang merupakan Barang Milik Negara oleh Tergugat I dengan pihak mtra tidaklah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, sehingga tidak ada kewajiban Tergugat I untuk menyerahkan tanah sengketa dan membayar seluruh biaya pembongkaran dan pengosongan kepada Para Penggugat, oleh karena dalil Para Penggugat ini sangat lemah dasar hukumnya, mohon agar diabaikan dan dikesampingkan. -----

14. Bahwa Tergugat I menolak dalil Para Penggugat angka 44 yang pada intinya menyatakan untuk menjamin gugatan ini tidak sia-sia (illusoir), mohon meletakkan sita jaminan atas tanah sengketa. -----

- Mengenai dalil ini Tergugat I tegaskan, bahwa terhadap tanah sengketa dalam perkara aquo tidak dapat diletakkan sita jaminan, mengingat tanah sengketa dalam perkara aquo merupakan asset/barang milik negara yang terdaftar dalam inventaris kekayaan Negara (IKN). Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 50 huruf d Undang-Undang RI Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara menentukan "Pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik Negara/daerah". -----

15. Bahwa Tergugat I menolak dalil Para Penggugat angka 45 yang pada intinya menyatakan pembebanan membayar uang paksa (dwangsom) dalam pelaksanaan putusan perkara sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per hari kepada Para Penggugat. -----

- Mengenai hal ini merupakan dalil yang tidak berdasar, karena dalil-dalil yang disampaikan dalam pokok perkara gugatan Para Penggugat merupakan dalil yang sangat lemah dasar hukumnya, oleh karena itu permintaan Para Penggugat atas pembebanan membayar uang paksa (dwangsom) dalam pelaksanaan putusan perkara sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per hari kepada Para Tergugat, mohon agar diabaikan. -----

Dalam

Rekonpensi:

1. Bahwa Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi awalnya telah melakukan gugatan terhadap Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi melalui perkara Nomor 435/Pdt.G/2012/PN. Bks. tanggal 5 Desember 2012, dan saat ini untuk yang kedua kalinya Para Penggugat Kompensi/Tergugat

Halaman 33 dari 42 halaman putusan Nomor 409/PDT/2016/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi menggugat kern ball Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi melalui perkara Nomor 339/Pdt G/2014/PN Bks tanggal 8 Agustus 2014, sehingga dengan adanya gugatan ini Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi merasa dirugikan nama baiknya di mata masyarakat, dan Para Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi, dimana Para Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi menyatakan seolah-olah Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi selaku instansi pemerintah telah bertindak sewenang-wenang mengambil atau memiliki tanpa hak tanah sengketa dalam perkara a quo dari Para Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi. -----

2. Bahwa dengan demikian, Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi merasa terganggu oleh perbuatan dan tindakan Para Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi, sehingga akibat gangguan tersebut hilangnya biaya, waktu, dan gangguan pikiran dalam menjalankan tugas dinas sehari-hari di Mabes TNI Angkatan Udara. -----
3. Bahwa dengan hilangnya biaya, waktu, dan gangguan pikiran dalam menjalankan tugas dinas sehari-hari di Mabes TNI Angkatan Udara tersebut, Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi meminta ganti rugi immateriil kepada Para Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah). -----

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat Rekonpensi /Tergugat Konpensi mohon dengan honmat sudilah kiranya Majelis Hakim berkenan memutuskan : -----

Dalam Eksepsi: -----

- a. Menerima Eksepsi Tergugat I. -----
- b. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima. -----

Dalam Pokok Perkara Dalam Konpensi: -----

- a. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima. -----
- b. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara. -----

Dalam Rekonpensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi seluruhnya. -----
2. Menyatakan Para Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi, yaitu Penggugat Rekonpensi/Tergugat I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konpensi merasa terganggu oleh perbuatan Para Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi telah mengajukan kembali gugatan atas obyek perkara yang sama sebanyak dua kali, sehingga akibat gangguan tersebut hilangnya biaya, waktu, dan gangguan pikiran dalam menjalankan tugas dinas sehari-hari di Mabes TNI Angkatan Udara. -----

3. Menghukum Para Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi seketika dan tunai membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) yang harus dibayarkan setelah putusan berkekuatan hukum tetap. -----
4. Menghukum Para Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000, (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya melaksanakan putusan perkara ini, sejak putusan perkara mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dipenuhinya kewajiban Para Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi.

Subsidiar: -----

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono); -----

Menimbang, bahwa demikian halnya dengan tergugat III, telah menanggapi gugatan Para Penggugat dengan mengajukan jawaban tertanggal 23 Maret 2015, yang pada pokoknya sebagai berikut: -----

I. DALAM EKSEPSI : -----

1. KOPETENSI OBSOLUTE: -----

Bahwa dasar dan alasan Para Penggugat dalam gugatan mendalilkan (Positanya) halaman 7 angka 20 dan angka 21 halaman 8 sampai halaman 10 angka 22 sampai dengan angka 34, yang ditujukan kepada Tergugat II dan Tergugat III, jelas sekali yang didalilkan mengenai prosedur Penerbitan Hak Pakai Nomor 3/Jatimakmur bertentangan dengan perundangan undangan yang berlaku, yaitu melanggar : -----

- Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah, Pasal 5 huruf b;
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 42, -----
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Pasal 26; -----

Halaman 35 dari 42 halaman putusan Nomor 409/PDT/2016/PT BDG



- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna" Usaha, Hak Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 39; -----

Berdasarkan dalil Para Penggugat tersebut di atas, jelas bahwa untuk menguji apakah Tergugat II dan Tergugat III melanggar atau menyalahi peraturan perundangan tersebut di atas haruslah diuji di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, sesuai dengan Pasal 1 ayat (3) dan ayat (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

2. GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK; -----

1. Bahwa Gugatan Para Pihak, kurang Pihak, seharusnya Para Penggugat juga menggugat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat (dahulu Direktorat Agraria Jawa Barat) yang mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai Nomor 3/Jatimakmur, Bukan Gubernur Kepala Daerah Provinsi Jawa Barat yang mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 326/Dit.Pht/HP/1977 tanggal 31 Maret 1977 yang didalilkan Para Penggugat, dengan demikian gugatan Para penggugat harus ditolak;
2. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, yang mempunyai aset adalah Negara/Pemerintah Daerah cq Kementerian Keuangan RI, dan Kementerian Pertanahan dan Keamanan RI cq Kepala Staf Tentara Nasional Angkatan Udara adalah sebagai pengguna aset, bukan sebagai pemilik aset, oleh karena itu gugatan Para Penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima; -----

3. GUGATAN PARA PENGGUGAT SALAH ALAMAT (ERROR IN PERSONA): -----

Bahwa berhubungan dengan dalil Tergugat II dalam Eksepsi Kopotensi Absolut tersebut di atas, Tergugat III memohon Kepada Majelis untuk mengeluarkan Tergugat III, dari Para Pihak dalam perkara ini, karena yang digugat adalah prosedur penerbitannya dan mengenai gugatan kepemilikan dari tanah aquo, Tergugat III tidak punya kepentingan secara perdata dengan tanah aquo, seharusnya Tergugat III kedudukannya hanya sebagai saksi untuk menunjukan warkah terhadap penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 03/Desa Jatimakmur, Gambar Situasi 651/1977, luas 178.450 ma, terletak di (sekarang Kelurahan Jatirahayu, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi) (dahulu Desa Jatimakmur, Kecamatan Pondok Gede, Kabupaten Bekasi), atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DEPARTEMEN PERTAHANAN KEAMANAN cq Tentara Nasional Indonesia Angkatan Udara/Tergugat I, yang berasal dari Tanah Milik Adat, diperuntukkan Kan tor MABES ABRI, yang dikeluarkan melalui Pemberian Hak berdasarkan SK.Gubernur KDH.TK.I Jawa Barat Tanggal . 31 Maret 1990 No. 326/Dit.Pht/HP/1977; -----

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas selayaknya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA: -----

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Surat Gugatan, yang ditujukan kepada Tergugat III, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III, dan hal-hal yang dikemukakan dalam Eksepsi haruslah dianggap selengkapnya termasuk dalam Pokok Perkara. -----
2. Bahwa Sertipikat Hak Pakai Nomor 3/Desa Jatimakmur, Gambar Situasi Nomor 561/1977 luas 178.450 m², atas nama DEPARTEMEN PERTAHANAN KEAMANAN REPUBLIK INDONESIA cq TENTARA NASIONAL ANGKATAN UDARA, benar terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Bekasi; -----
3. Bahwa Sertipikat Hak Pakai Nomor 3/Desa Jatimakmur, Gambar Situasi Nomor 561/1977 diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai Tanggal 31 Maret 1977 No. 326/Dit.Pht/HP/1977, luas 178.450 m², atas nama DEPARTEMEN PERTAHANAN KEAMANAN REPUBLIK INDONESIA cq TENTARA NASIONAL ANGKATAN UDARA, telah sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu : -----
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960; -----
Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah; -----
Peraturan Menteri Agraria No. 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan. -----
4. Bahwa Sertipikat Hak Pakai Nomor 3/Desa Jatimakmur, Gambar Situasi Nomor 651/1977, diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai Tanggal 31 Maret 1977 No. 326/Dit.Pht/HP/1977, luas 178.450 m², atas nama DEPARTEMEN PERTAHANAN KEAMANAN REPUBLIK INDONESIA cq TENTARA NASIONAL ANGKATAN UDARA tefeh melalui prosedur apa yang digariskan oleh peraturan yang berlaku yaitu : -----

Halaman 37 dari 42 halaman putusan Nomor 409/PDT/2016/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah dilaksanakan pengukuran atas bidang tanah yang dimohon, dengan keluarnya Gambar Situasi No. 651/ 1977 luas 178.450 m2;

Telah dilaksanakan Pemeriksaan Tanah melalui Pemberian Hak dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai Tanggal 31 Maret 1977 No. 326/Dit.Pht/HP/1977, luas 178.450 m2, atas nama DEPARTEMEN PERTAHANAN KEAMANAN REPUBLIK INDONESIA cq TENTARA NASIONAL ANGKATAN UDARA; -----

5. Dengan demikian Tergugat III, telah melaksanakan semua ketentuan dan sesuai peraturan yang berlaku yang mengatur tentang pemberian Hak Pakai sebagaimana diuraikan di atas, dengan demikian gugatan Para Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima; -----

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memeriksa dan memutus perkara a quo dengan amar putusan sebagai berikut; -----

1. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dalil Eksepsi Tergugat III. -----
2. Menolak dalil-dalil yang disampaikan Penggugat. -----

2. DALAM POKOK PERKARA:

- a. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya. -----
- b. Menyatakan Bahwa Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai Tanggal 31 Maret 1977 No. 326/Dit.Pht/HP/1977, luas 178.450 m2, atas nama DEPARTEMEN PERTAHANAN KEAMANAN REPUBLIK INDONESIA cq TENTARA NASIONAL ANGKATAN UDARA terletak di (sekarang Kelurahan Jatimakmur, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi) (dahulu Desa Jatimakmur, Kecamatan Pondok Gede, Kabupaten Bekasi), atas nama DEPARTEMEN PERTAHANAN KEAMANAN, adalah sah sabagai Tanda Bukti Hak; -----
- c. Menyatakan Bahwa Sertipikat Hak Pakai Nomor 3/Desa Jatimakmur, Gambar Situasi Tanggal 31 Maret 1977 No. 326/Dit.Pht/HP/1977, luas 178.450 ma, atas nama DEPARTEMEN PERTAHANAN KEAMANAN REPUBLIK INDONESIA cq TENTARA NASIONAL ANGKATAN UDARA terletak di (sekarang Kelurahan Rahayu, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi) (dahulu Desa Jatimakmur, Kecamatan Pondok Gede,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bekasi,) pencatatannya telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundangan undangan yang berlaku pada saat itu; -----

d. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara; -----

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

Menimbang, bahwa Akta Permohonan Banding tertanggal 15 Desember 2015 No. 339/Pdt.G/2014/PN.Bks Jo. No. 79/Bdg/2015/PN.Bks., dibuat Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, menerangkan bahwa Penggugat telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 7 Desember 2015 No. 339/Pdt.G/2014/PN.Bks. adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan masing-masing pada tanggal 23 Februari 2016, 24 Februari 2016 dan 10 Maret 2016; -----

Menimbang, bahwa sehubungan permohonan banding tersebut, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 7 April 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 7 April 2016, dan telah disampaikan/diserahkan secara seksama kepada pihak lawan masing-masing pada tanggal 12 April 2016, 21 April 2016 dan tanggal 13 Mei 2016; -----

Menimbang, bahwa menanggapi memori banding tersebut, pihak Terbanding semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 26 Mei 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 26 Mei 2016, dan telah diserahkan/disampaikan secara seksama kepada Pembanding pada tanggal 31 Mei 2016; -----

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, kepada para pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi, ternyata dari pemberitahuan tentang hal itu masing-masing pada tanggal 24 Februari 2016, 3 Maret 2016, 4 April 2016 dan 23 Mei 2016; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat, diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan dalam Undang-Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut dapat diterima; -----

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

Halaman 39 dari 42 halaman putusan Nomor 409/PDT/2016/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

- Bahwa Pembanding menolak putusan Hakim tingkat pertama (putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 339/Pdt.G/2014/PN.Bks. tanggal 7 Desember 2015); -----
- Bahwa Hakim tidak mempertimbangkan bukti-bukti pihak Pembanding terkait dengan bukti tanah objek sengketa yakni bukti P.9, P.10, P.11 dan P.32; -----
- Bahwa Pembanding dapat membuktikan objek tanah sengketa adalah milik para Pembanding, perolehan hak oleh Terbanding tidak sah dan tidak berkekuatan hukum; -----
- Bahwa tanah objek sengketa statusnya bukan eigendom verponding, melainkan hak milik adat, bukti pengalihan tanah sebagai pendukung objek sengketa tanah girik yakni girik C.137 persil 18 C; -----
- Bahwa kebenaran tentang asal usul tanah girik C 137 persil 18 C didukung pula dengan keterangan saksi Suwardi Jaya Putra dan saksi Madina; -----
- Bahwa kepemilikan tanah atas nama almarhum Yap Eng San, telah ada terlebih dahulu daripada hak Terbanding; -----
- Bahwa Pengadilan berwenang menilai dan menyatakan, apakah hak pakai yang diberikan kepada Terbanding sesuai dengan peruntukannya; -----
- Bahwa putusan hakim tingkat pertama terkait dengan asal usul tanah objek sengketa saling bertentangan; -----
- Bahwa penjabaran lebih lanjut sebagaimana tercantum dalam memori banding tersebut; -----

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

- Bahwa Terbanding sependapat dengan putusan Hakim tingkat pertama; ----
- Bahwa bukti P.9 sampai dengan P.11 bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah; -----
- Bahwa bukti P.9 sampai dengan P.11 diterbitkan setelah tahun 1982; -----
- Bahwa Terbanding sependapat dengan pertimbangan Hakim tingkat pertama yang menyatakan Pembanding tidak dapat membuktikan tanah objek sengketa milik para Pembanding; -----
- Bahwa penjabaran lebih lanjut sebagaimana tercantum dalam kontra memori banding tersebut; -----



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

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan teliti dan seksama berita acara persidangan, pembuktian dari kedua belah pihak dan salinan putusan yang dimohonkan banding, diperoleh fakta-fakta hukum (fakta tetap) sebagai berikut : -----

- Bahwa tanah objek sengketa berdasarkan : -----
 - a. SK Menteri Agraria No. SK.303/KA tertanggal 16 Oktober 1958; -----
 - b. SK Menteri Agraria tanggal 20 Juni 1960 No. SK 674/KA; -----
 Tanah objek sengketa telah menjadi tanah yang dikuasai oleh negara, kemudian diberikan dengan hak pakai kepada Kodam V Jaya dan TNI Angkatan udara; -----
- Bahwa atas dasar SK Gubernur KDH Tk. I Jawa Barat tanggal 31 Maret 1977 No. SK 326/Dit PHT/HP/1977 diterbitkan sertipikat hak pakai No. 3 tahun 1977/Jati Makmur atas nama Departemen Pertahanan dan Keamanan Cq TNI RI; -----

Menimbang, bahwa bertitik tolak surat gugatan Penggugat dan mengacu pada fakta hukum yang diperoleh dimuka persidangan sebagaimana dikemukakan diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat Hakim tingkat pertama telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar tentang apa yang menjadi dasar hukum pertimbangannya, dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 7 Desember 2015 Nomor 339/Pdt.G/2014/PN.Bks. dapat dipertahankan dan dikuatkan; -----

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka kepadanya dibebankan membayar biaya perkara dalam tingkat banding yang akan ditetapkan dibawah ini; -----

Mengingat ketentuan Undang-undang yang berlaku dan ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan lainnya; -----

M E N G A D I L I

- I. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat; -----
- II. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 7 Desember 2015 Nomor 339/Pdt.G/2014/PN.Bks. yang dimohonkan banding tersebut; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III. Membebankan biaya perkara dalam tingkat banding kepada Pemanding semula Penggugat sebesar Rp. 150.000,00 (seratus limapuluh ribu rupiah); -----

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim, pada hari Senin tanggal 28 Nopember 2016 oleh kami **Russedar, S.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Barat selaku Ketua Majelis dengan **Hendrik Pardede, S.H., M.Hum.** dan **F. John Polnaja, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim dengan dihadiri oleh Hakim-hakim anggota dan **Asep Gunawan, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara. -----

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

Hendrik Pardede, S.H., M.Hum.

Russedar, S.H.

F. John Polnaja, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Asep Gunawan, S.H.

Perincian biaya perkara :

- 1. Biaya Meterai Rp. 6.000,-
- 2. Biaya Redaksi putusan Rp. 5.000,-
- 3. Biaya Pemberkasan Rp. 139.000,-
- Jumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)