



PUTUSAN

Nomor 74/PDT/2020/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA, beralamat di Kp. Pasir Konci BI B 1/6, Kecamatan Lemahabang, Cikarang, Kabupaten Bekasi, yang dalam hal ini memberi Kuasa kepada: Eigen Justisi, ST.SH.MH, Advokat, berkantor di Jl. Pasundan No. 77, Adiarsa Barat, Karawang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Maret 2019, sebagai **PEMBANDING** semula **TERGUGAT I**;

m e l a w a n :

H. KADAR UTARI, lahir di Kediri, tanggal lahir 11 Juli 1944, tempat tinggal Jl. Haji Kelik Blok B No. 9, Kelapa Dua, Kebun Jeruk, Jakarta Barat, sebagai **TERBANDING** semula **PENGUGAT**;

d a n :

- 1. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI AGRARIA dan TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA BARAT Cq. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI**, beralamat di Komplek Lippo Cikarang Jl. Daha Blok B4 Kode Pos 17550, sebagai **TURUT TERBANDING I** semula **TERGUGAT II**;
- 2. H. RAUT bin PONDOK**, tempat tinggal d/a Hajjah Masih/Haji Subur Kp. Kaliulu RT.05/RW.03, Desa Tanjung Sari, Kec. Cikarang Utara, Kab. Bekasi, sebagai **TURUT TERBANDING II** semula **TURUT TERGUGAT I**;
- 3. KARSIH binti PONDOK**, tempat tinggal d/a Hajjah Masih/Haji Subur Kp. Kaliulu RT.05/RW.03, Desa Tanjung Sari, Kec. Cikarang Utara, Kab. Bekasi, sebagai **TURUT TERBANDING III** semula **TURUT TERGUGAT II**;
- 4. RUSNI binti PONDOK**, tempat tinggal d/a Hajjah Masih/Haji Subur Kp. Kaliulu RT.05/RW.03, Desa Tanjung Sari, Kec. Cikarang Utara,



Kab. Bekasi, sebagai **TURUT TERBANDING IV** semula **TURUT TERGUGAT III**;

Turut Terbanding III dan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, diwakili oleh Kuasa Hukumnya: Arkan Cikwan, SH.dkk. Advokat pada "Law Office Arkan Cikwan, SH&Partners, berkantor di Kawasan Kota Legenda, Komplek Dukuh Zamrud Blok S-2 No. 1, Kota Bekasi 17156 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Mei 2018;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca dan memperhatikan:

- I. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 74/PDT/2020/PT.BDG tanggal 30 Januari 2020;
- II. Berkas perkara Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 236/Pdt.G/2019/PN.Bks dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara a quo;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 13 April 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal dan hari itu juga dengan Register Nomor 236/Pdt.G/2018/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) PENGGUGAT

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas 5 (lima) bidang tanah yang terletak di Kampung Cabang, Desa Karang Asih (dahulu bernama desa Waluya), Kec. Cikarang Utara, Kab. Bekasi, yang terbagi dalam 5 (lima) sertifikat dengan dasar Sertipikat Hak Milik (SHM) masing-masing:

a) Sertipikat Hak Milik Nomor 281/ Waluya (lokasi bidang tanah ini dahulu berada di desa Waluya sekarang berada di desa Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23 Juni 2006) atas nama RAUT (Bukti P-1) seluas $\pm 2.409 \text{ m}^2$ yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 31 Oktober 1967 yang berasal dari pemberian hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Jawa Barat No. 318/VIII/Insp-D/51/66 tanggal 26 Agustus 1966 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah negara;



- Sebelah Timur : saluran air;
- Sebelah Selatan : tanah negara;
- Sebelah Barat : tanah negara;

Selanjutnya dalam gugatan ini disebut Tanah Objek Sengketa I;

a. Sertipikat Hak Milik Nomor 297/Waluya (lokasi bidang tanah ini dahulu berada di desa Waluya sekarang berada di desa Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23 Juni 2006) atas nama D. Salim Bin Djian (Bukti P-2) seluas \pm 5.256 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 15 April 1967 yang berasal dari pemberian hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Jawa Barat No. 265/VIII/Insp-D/51/65 tanggal 13 Oktober 1965. Pada tanggal 3 Desember 1981 menjadi atas nama M. Warsiah Binti Ibung berdasarkan Akta Waris No. 1 tanggal 23 Juni 1981. Kemudian pada tanggal 3 Desember 1981 menjadi atas nama Raut b. Pondok berdasarkan Jual Beli No. 620/1980 tanggal 1 Januari 1981 yang dibuat Drs. Agus Camat Cikarang selaku PPAT dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : M.Nr.294;
- Sebelah Timur : saluran air;
- Sebelah Selatan : saluran air;
- Sebelah Barat : ...;

Selanjutnya dalam gugatan ini disebut Tanah Objek Sengketa II;

b. Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Waluya (lokasi bidang tanah ini dahulu berada di desa Waluya sekarang berada di desa Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23 Juni 2006) atas nama Karsih Bin Pondok (Bukti P-3) seluas \pm 18.305 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 17 Januari 1966 yang berasal dari pemberian hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Jawa Barat No. 218/VIII/Insp-D/51-05 tanggal 16 Maret 1965 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah negara;
- Sebelah Timur : tanah negara;
- Sebelah Selatan : tanah negara;



- Sebelah Barat : tanah negara;

Selanjutnya dalam gugatan ini disebut Tanah Objek Sengketa III;

c. Sertipikat Hak Milik Nomor 296/Waluya (lokasi bidang tanah ini dahulu berada di desa Waluya sekarang berada di desa Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23 Juni 2006) atas nama RUSNI b.PONDOK (Bukti P-4) seluas $\pm 7.200 \text{ m}^2$ yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 10 April 1968 yang berasal dari pemberian hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Jawa Barat No. 318/VIII/Insp-D/51-66 tanggal 26 Agustus 1966 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Milik Nr. 281;
- Sebelah Timur : saluran air;
- Sebelah Selatan : Milik Nr. 294;
- Sebelah Barat : Milik Nr. 147;

Selanjutnya dalam gugatan ini disebut Tanah Objek Sengketa IV;

d. Sertipikat Hak Milik Nomor 67/Waluya (lokasi bidang tanah ini dahulu berada di Desa Waluya sekarang berada di Desa Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23 Juni 2006) atas nama Ooj Komariah B. Surdjaja (Bukti P-5) seluas $\pm 3.607 \text{ m}^2$ yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 1 Desember 1965 yang berasal dari pemberian hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Jawa Barat No. 206/VII/Insp-D/51-05 tanggal 16 Maret 1965 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah negara;
- Sebelah Timur : tanah negara;
- Sebelah Selatan : tanah negara;
- Sebelah Barat : tanah negara;

Selanjutnya dalam gugatan ini disebut Tanah Objek Sengketa V;

Secara keseluruhan Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III, Tanah Objek Sengketa IV, dan Tanah Objek Sengketa V disebut TANAH OBJEK SENGKETA;



2. Bahwa Penggugat membeli tanah Objek Sengketa dengan harga Rp. 10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) per meter persegi dengan total harga jual beli sejumlah Rp. 390.840.000,00 (tiga ratus sembilan puluh juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah), yang pembayarannya dilakukan secara diangsur atau dicicil;
3. Bahwa tanah Objek Sengketa adalah milik Tn. Pondok, orang tua dari Para Turut Tergugat. Kemudian Tn. Pondok mengatasmakan Tanah-Tanah Objek Sengketa miliknya kepada anak-anak sebagai ahli waris, yakni Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III serta Ooj Komariah B. Surdjaja;
4. Bahwa setelah Tn. Pondok meninggal dunia pada tahun 1990, perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tn. Pondok yang sebelumnya dilakukan secara lisan, dilanjutkan atau diformalkan dalam bentuk Perjanjian Jual Beli oleh Turut Tergugat I yang merupakan anak sulung dari Tn. Pondok dan mewakili keluarga besar Tn. Pondok;
5. Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I mencakup tanah Objek Sengketa yang pada dasarnya adalah milik Tn. Pondok (orang tua Para Turut Tergugat yang telah meninggal dunia) dan telah diatasmakan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III serta Ooj Komariah B. Surdjaja. Sehingga posisi Turut Tergugat I sebagai pihak penjual bukan saja menjual Tanah Objek Sengketa I dan Tanah Objek Sengketa II namun juga mewakili saudara-saudaranya, yakni Turut Tergugat II dengan Tanah Objek Sengketa III, mewakili Turut Tergugat III dengan Tanah Objek Sengketa IV dan mewakili Ooj Komariah b. Surdjaja dengan Tanah Objek Sengketa V;
6. Perjanjian jual beli tanah Objek Sengketa antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dilakukan pada tanggal 20 Desember 1990, yang disaksikan oleh Zaenal Arifin (anak menantu Turut Tergugat I) dan Saviq Omar I (Bukti P-6) dengan isi perjanjian sebagai berikut:
 - a. Raut bin Pondok (atau Turut Tergugat I) sebagai pihak pertama untuk diri sendiri dan sebagai kuasa dari saudara-saudaranya Ny. Ooj Komariah, Karsih binti Pondok (atau Turut Tergugat II) dan Rusni binti Pondok (atau Turut Tergugat III) pemilik atau yang berhak atas 6 (enam) bidang tanah dengan:



- i. Sertipikat Hak Milik Nomor 281/Waluya (Tanah Objek Sengketa I), luas 1.852 m² (disertipikat tertulis luas 2.409 m²);
- ii. Sertipikat Hak Milik Nomor 297/Waluya (Tanah Objek Sengketa II), luas 5.256 m²;
- iii. Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Waluya (Tanah Objek Sengketa III), luas 18.305 m²;
- iv. Sertipikat Hak Milik Nomor 296/Waluya (Tanah Objek Sengketa IV), luas 6.484 m² (disertipikat tertulis luas 7.200 m²);
- v. Sertipikat Hak Milik Nomor 67/Waluya (Tanah Objek Sengketa V), luas 3.607 m²; dan
- vi. Sertipikat Hak Milik Nomor 4674/Karang Asih (sebelumnya SHM 290/Waluya), luas 3.580 m² (disertipikat tertulis luas 3.472 m²)

b. Luas keseluruhan Tanah Objek Jual Beli adalah 39.084 m² dengan harga sebesar Rp. 10.000,00 (*sepuluh ribu rupiah*) per meter persegi, sehingga jumlah keseluruhan yang harus dibayar oleh Penggugat sebesar Rp. 390.840.000,00 (tiga ratus sembilan puluh juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah), yang pembayarannya dilakukan secara diangsur atau dicicil ;

c. Raut bin Pondok (atau Turut Tergugat I) sebagai Pihak Pertama menyerahkan 6 (enam) buku sertipikat hak milik tersebut kepada Penggugat;

7. Bahwa 1 (satu) bidang tanah yang termasuk Tanah Objek Jual Beli dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 290/ Waluya atas nama Raut bin Pondok (atau Turut Tergugat I) yang kemudian berganti menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 4674/Karang Asih atas nama Penggugat, dalam gugatan ini tidak termasuk dalam tanah Objek Sengketa;

8. Bahwa proses pembayaran dengan cara dicicil tanah Objek Sengketa oleh Penggugat dilakukan sejak tanggal 19 Januari 1991 hingga 15 Maret 2005. Pembayaran dengan cara dicicil diterima langsung oleh Turut Tergugat I dan Dullah (suami Turut Tergugat II). Pembayaran secara dicicil terjadi sebanyak 94 (sembilan puluh empat) kali transaksi dalam rentang waktu 19 Januari 1991 hingga 15 Maret 2005 (Bukti P-7).



Pembayaran oleh Penggugat kepada Turut Tergugat I yang mewakili keluarga besar Tn. Pondok, diperuntukan untuk kebutuhan antara lain:

- a. Angsuran pembayaran tanah (*repay of Tanah*) diterima Turut Tergugat I;
- b. Uang muka dan angsuran pertama sampai angsuran ke-36 pembelian mobil Kijang Turut Tergugat I (22 September 1991 – 21 September 1995);
- c. ONH (Ongkos Naik Haji) Turut Tergugat I bersama istri Turut Tergugat I (30 Juni 1992);
- d. *Repay of tanah* yang diterima Dullah (suami Turut Tergugat II) sebesar Rp 50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*) pada tanggal 15 September 1995 (Bukti P-8);

9. Bahwa pada tanggal 15 Maret 2005, Penggugat melunasi seluruh pembelian tanah Objek Sengketa sebesar Rp 150.000.000,- (*seratus lima puluh juta rupiah*) dengan bukti kwitansi (Bukti P-9) dan Surat Pernyataan Turut Tergugat I (Bukti P-10);

10. Bahwa Surat Pernyataan Turut Tergugat I pada tanggal 15 Maret 2005 tersebut disaksikan oleh Zaenal Arifin (menantu Turut Tergugat I) dan Mastur (anak kandung Turut Tergugat I) yang selanjutnya pernyataan *a quo* disahkan oleh Notaris Yulianti Roshida di Depok dengan Waarmerring No. 32/Daftar/Not/IX/2016 pada tanggal 19 September 2016 (*vide* Bukti P-10), dengan isi pernyataan sebagai berikut:

- a. Sesuai surat tanggal 23 Februari 2005, transaksi jual beli tanah berdasarkan surat perjanjian tanggal 20 bulan Desember tahun 1990 telah selesai;
- b. Tanah secara fisik saya kembalikan kepada Hj. Kadar Utari
- c. Dan saya tidak akan mengganggu gugat atas tabah-tanah tersebut baik sekarang maupun dikemudian hari;
- d. Bilamana diperlukan, saya siap dan bersedia untuk menandatangani surat-surat yang berhubungan dengan jual beli tanah di atas;

11. Bahwa telah terjadi kesepakatan tidak tertulis antara Penggugat dengan Tn. Pondok bahwa keluarga besar Tn. Pondok yang dalam hal ini Para Turut Tergugat tetap dapat menanam atau mengambil hasil dari lahan persawahan dari tanah Objek Sengketa dimaksud dari tahun 1990



hingga Penggugat melunasi pembayaran tanah Objek Sengketa pada tahun 2005. Dan setelah pembayaran dilunasi, "Tanah secara fisik dikembalikan oleh Turut Tergugat I kepada Penggugat";

12. Bahwa setelah Penggugat melunasi pembayaran atas pembelian tanah Obyek Sengketa dan Turut Tergugat I membuat Surat Pernyataan tanggal 15 Maret 2005 di atas, kembali pada tanggal 13 September 2015, Turut Tergugat I atas nama keluarga besar Tn. Pondok membuat Surat Pernyataan (Bukti P-11), yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

a. Turut Tergugat I dan keluarga besarnya telah menjual masing-masing menunjuk Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 20 Desember 1990 dan Surat Pernyataan tanggal 15 Maret 2005, yaitu tanah dengan Sertipikat masing-masing:

- i. Sertipikat Hak Milik Nomor 281/Waluya (Tanah Objek Sengketa I), luas 2.409m² ;
- ii. Sertipikat Hak Milik Nomor 297/Waluya (Tanah Objek Sengketa II), luas 5.256 m²;
- iii. Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Waluya (Tanah Objek Sengketa III), luas 18.205 m²;
- iv. Sertipikat Hak Milik Nomor 296/Waluya (Tanah Objek Sengketa IV), luas 7.200 m² ;
- v. Sertipikat Hak Milik Nomor 67/Waluya (Tanah Objek Sengketa V), luas 3.607 m²;
- vi. Sertipikat Hak Milik Nomor 290/Waluya (sekarang berubah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 4674/Karang Asih), luas 3.580 m² ;

b. Enam bidang tanah sudah dijual Turut Tergugat I hanya kepada Penggugat dan tidak pernah dijual atau dialihkan kepada pihak lain;

c. Tanah tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat dan seluruh sertipikat asli tanah telah diserahkan oleh Turut Tergugat I kepada Penggugat selaku pembeli;

13. Bahwa Surat Pernyataan tanggal 13 September 2015 *a quo* dibuat dalam matrei cukup disaksikan oleh dua saksi bernama Abdurrahman (keluarga dari Turut Tergugat I), dan Mastur (anak kandung Turut Tergugat I), selanjutnya disahkan oleh Notaris Yulianti Roshida di



Depok dengan Warmerking No. 33/Daftar/Not/IX/2016, tanggal 19 September 2016;

14. Bahwa dari seluruh rangkaian proses jual beli tanah Objek Sengketa ditambah 1 (satu) bidang tanah lagi dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4674/Karang Asih dengan luas keseluruhan $\pm 40.249 \text{ m}^2$ adalah perjanjian jual beli yang sah dan mengikat secara hukum maka harus dinyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum atas tanah Objek Sengketa.

B. PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN PARA TERGUGAT

15. Bahwa sekitar bulan Juni 2005 atau tiga bulan setelah Penggugat melunasi pembayaran atas pembelian Tanah-Tanah Objek Sengketa tanggal 15 Maret 2005, Penggugat mendapat informasi dari KARNADI (adik kandung Turut Tergugat I) bahwa Tanah-Tanah Objek Sengketa yang telah Penggugat beli dari Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah dikuasai oleh perusahaan pengembang perumahan PT. Karyamas Mambang Perkasa (cq. Tergugat I) untuk membangun perumahan Puri Cikarang Hijau tanpa sepengetahuan dan izin dari Penggugat;

16. Bahwa mendengar Tergugat I telah menguasai tanah Objek Sengketa, Penggugat mengundang Tergugat I (dihadiri oleh H. Mambang, pemilik perusahaan PT. Karyamas Mambang Perkasa atau Tergugat I) sebanyak dua kali untuk bertemu di kantor Penggugat Gedung AKA Lt. 8, Jl. Bangka Raya No. 2 Jaksel. Dalam pertemuan pertama antara Penggugat dan Tergugat I sekira bulan Juni 2005, Penggugat dalam pertemuan tersebut mengatakan bahwa tanah Objek Sengketa adalah milik Penggugat yang telah dibeli dari keluarga Tn. Pondok melalui Turut Tergugat I pada 20 Desember 1990. Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk tidak menguasai tanah Objek Sengketa dan supaya mengurungkan niat Tergugat I untuk membangun perumahan Puri Cikarang Hijau di atas tanah Objek Sengketa. Pada pertemuan tersebut, Tergugat I tidak membantah dan “mengiyakan” permintaan Penggugat. Namun, dalam kenyataannya kemudian Tergugat I tetap menguasai tanah Objek Sengketa dan meneruskan pembangunan perumahan Puri Cikarang Hijau di atas tanah Objek Sengketa tanpa disertai pembayaran



ganti kerugian atau setidaknya membayar kompensasi atas penggunaan tanah Objek Sengketa kepada Penggugat;

17. Bahwa karena Tergugat I tetap menguasai tanah Objek Sengketa dan meneruskan pembangunan perumahan Puri Cikarang Hijau di atas tanah Objek Sengketa setelah pertemuan pertama sekira bulan Juni 2005, sekira bulan Juli 2005 atau satu bulan kemudian, Penggugat kembali mengundang Tergugat I untuk kedua kalinya untuk bertemu di kantor Pengugat Gedung AKA Lt. 8, Jl. Bangka Raya No. 2 Jaksel. Dalam pertemuan kedua sekira bulan Juli 2005 tersebut, Penggugat kembali mengingatkan bahwa tanah Objek Sengketa adalah milik Penggugat. Penggugat meminta kembali kepada Tergugat I untuk tidak menguasai Tanah-Tanah Objek Sengketa. Dalam dua pertemuan tersebut, Tergugat I tidak terbuka atau menjelaskan kepada Penggugat bila yang bersangkutan tengah melakukan proses pengurusan Hak Guna Bangunan atas tanah Objek Sengketa pada waktu yang bersamaan;

18. Bahwa oleh karena domisili Penggugat jauh dari tanah Objek Sengketa dan kondisi kesehatan Penggugat yang tidak terlampau sehat karena faktor usia maka Penggugat tidak dapat terus memantau keadaan tanah Objek Sengketa tersebut. Penggugat menganggap dan berkeyakinan bahwa Tergugat I tidak akan berani menguasai tanah Objek Sengketa milik Penggugat setelah 2 (dua) kali Penggugat mengingatkan pada pertemuan di kantor Pengugat Gedung AKA lantai 8, Jalan Bangka Raya No. 2 Jakarta Selatan sekira bulan Juni dan Juli 2005;

19. Dalam kenyataannya tanah Objek Sengketa milik Penggugat secara keseluruhan telah dikuasai secara penuh oleh Tergugat I. Di atas tanah Objek Sengketa tersebut telah berdiri Perumahan Puri Cikarang Hijau yang dibangun oleh PT. Karyamas Mambang Perkasa atau Tergugat I, sejak tahun 2005 hingga saat ini;

20. Bahwa ternyata Tergugat I sama sekali tidak mengindahkan 2 (dua) kali peringatan Penggugat sekira bulan Juni dan Juli 2005, supaya Tergugat I tidak mengganggu atau membangun perumahan Puri Cikarang Hijau di atas Tanah-Tanah Objek Sengketa milik Penggugat;

21. Bahwa penguasaan Tanah-Tanah Objek Sengketa milik Penggugat oleh Tergugat I secara penuh, akhirnya membuat Penggugat bertanya-tanya, sehingga Penggugat berusaha untuk mencari kejelasan



atas masalah penyerobotan atau penguasaan tanpa hak atas Tanah-Tanah Objek Sengketa milik Penggugat tersebut. Penggugat kemudian meminta kerabat Penggugat yang bernama Iva Dewi Permata untuk mencari tahu dan kejelasan atas masalah ini kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (atau Tergugat II);

22. Bahwa untuk memenuhi permintaan Penggugat tersebut, maka Iva Dewi Permata (kerabat Penggugat) pada tanggal 22 Februari 2012 berkirim surat kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (atau Tergugat II) perihal Permohonan Keterangan untuk mengetahui kejelasan bagaimana Tergugat I dapat menguasai tanah Objek Sengketa milik Penggugat. Atas surat Iva Dewi Permata tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (atau Tergugat II); menjawab melalui Surat No. 503/300-32.16/VIII/2012 tanggal 30 Agustus 2012 yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Budi Suryanto (Bukti P-12) Copy dari foto copy;

23. Bahwa surat a quo (*vide* Bukti P-12) Copy dari foto copy menjelaskan tentang status Tanah-Tanah Objek Sengketa milik Penggugat sebagai berikut:

a. Sertipikat Hak Milik No. 281/Waluya luas 2.409 m² diterbitkan pada tanggal 31-10-1967 tertulis atas nama RAUT (cq Turut Tergugat I). Sertipikat tersebut berubah menjadi Hak Milik No. 4673/Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23-06-2006. Sertipikat tersebut telah diturunkan Haknya menjadi HGB No. 25/Karang Asih atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (cq Tergugat I) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No. 93.550.2.32.05.2006 tanggal 05-09-2006;

b. Sertipikat Hak Milik No. 147/Waluya luas 18.205 m² diterbitkan pada tanggal 17-01-1966 tertulis atas nama Karsih bin Pondok (cq Turut Tergugat II). Sertipikat tersebut berubah menjadi Hak Milik No. 3476/Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23-06-2006. Sertipikat tersebut telah diterbitkan Sertipikat Pengganti karena hilang tanggal 07-01-1997. Sertipikat tersebut diturunkan Haknya menjadi HGB No. 14/Karang Asih atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (cq Tergugat I)



berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No. 251.550.1-32-2005 pada tanggal 29-08-2005;

c. Sertipikat Hak Milik No. 296/Waluya dengan luas 7.200 m² diterbitkan pada tanggal 10-04-1968 atas nama Rusni bin Pondok (cq Turut Tergugat III). Sertipikat tersebut berubah menjadi Hak Milik No.3475/Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23-06-2006. Sertipikat tersebut telah diterbitkan Sertipikat Pengganti karena hilang tanggal 07-01-1997. Sertipikat tersebut diturunkan Haknya menjadi HGB No. 14/Karang Asih atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (cq Tergugat I) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No. 251.550.1-32-2005 pada tanggal 29-08-2005;

d. Sertipikat Hak Milik No. 67/Waluya dengan luas 3.607 m² diterbitkan pada 01-12-1965 atas nama Ooj Komariah bin Surdjaja;

e. Sertipikat Hak Milik No. 290/Waluya luas 3.580 m² diterbitkan pada tanggal 20-02-1968 atas nama Raut (cq Turut Tergugat I). Sertipikat tersebut berubah menjadi Hak Milik No.4674/ Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23-06-2006;

f. Sertipikat Hak Milik No. 297/Waluya luas 5.256 m² diterbitkan pada tanggal 03-12-1981 atas nama Raut bin Pondok (cq Turut Tergugat I). Sertipikat tersebut berubah menjadi Hak Milik No.4675/ Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23-06-2006. Sertipikat tersebut diturunkan Haknya menjadi HGB No. 23/Karang Asih berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No. 220.550.2.32.2006 pada tanggal 15-09-2006;

24. Bahwa penggantian sertipikat berdasarkan Surat keterangan Kepala Desa Karang Asih tanggal 23 Juni 2006 Nomor 145/147/VI/2006 tentang Pemekaran Wilayah Desa Karang Asih atas Sertipikat Hak Milik No. 281/Waluya dapat dilihat pula bukti surat yang ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi Indratjaya, SH Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 27 Juni 2006 (Bukti P-13a) dan atas Sertipikat Hak Milik No. 297/Waluya dapat dilihat pada Bukti P-13b;



25. Bahwa berdasarkan surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 503/300-32.16/VIII/2012 sebagaimana tersebut dalam dalil nomor 24 di atas, Penggugat secara jelas barulah mengetahui bahwa telah terjadi penggantian nomor sertifikat atas Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV yang telah Penggugat beli secara sah dari Turut Tergugat I pada tahun 1990. Bahkan terhadap sertifikat Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV tersebut telah pula diturunkan statusnya dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) No. 14/ Karang Asih Asih atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (Tergugat I) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No. 251.550.1-32-2005 pada tanggal 29 Agustus 2005, Hak Guna Bangunan (HGB) No. 23/ Karang Asih atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (Tergugat I) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No. 220.550.2.32.2006 tanggal 15 September 2006 dan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 25/ Karang Asih atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (Tergugat I) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No. 93.550.2.32.05.2006 tanggal 5 September 2006. Dan diatas Tanah-Tanah Objek Sengketa tersebut telah dibangun perumahan Puri Cikarang Hijau oleh Tergugat I;

26. Bahwa Penggugat dalam gugatan ini secara tegas menolak secara keseluruhan atas penggantian nomor sertifikat atas Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV dan sekaligus penurunan status tanah dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) No. 14/Karang Asih, Hak Guna Bangunan (HGB) No. 23/Karang Asih dan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 25/Karang Asih yang ketiganya atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (cq Tergugat I) karena dilakukan secara tidak sah, tidak transparan dan menabrak prosedur aturan-aturan hukum yang berlaku yang dilakukan dengan penuh rekayasa oleh Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama, dimana perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut secara keseluruhan telah menghilangkan hak kepemilikan Penggugat atas Tanah-Tanah Objek Sengketa. Hal itu berdampak kepada kerugian nyata yang dialami Penggugat baik secara moril maupun materiil



yang secara rinci akan Penggugat hitung pada bagian lain dalam gugatan ini;

27. Bahwa untuk mempertahankan hak kepemilikan Tanah-Tanah Objek Sengketa tersebut selanjutnya Penggugat mengirim surat kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (atau Tergugat II) pada tanggal 4 Agustus 2015 perihal Permohonan Mediasi (Bukti P-14). Pada pokoknya surat Penggugat tersebut meminta:

- a. Kepada Tergugat II untuk memfasilitasi pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat I karena telah menyerobot dan menguasai Tanah-Tanah Objek Sengketa milik Penggugat;
- b. Bahwa berdasarkan surat Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 503/300-32.16/VIII/2012 *a quo* (*vide* Bukti P-12) Copy dari foto copy, Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV telah diturunkan statusnya menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Tergugat I, padahal Penggugat tidak pernah menjual/ melepaskan Tanah-Tanah Objek Sengketa *a quo* kepada pihak lain. Oleh karena itu Penggugat meminta kepada Tergugat II untuk menjelaskan perihal penurunan status tanah *a quo*;

28. Bahwa atas Surat Penggugat *a quo* (*vide* Bukti P-14) Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (atau Tergugat II) mengundang Penggugat untuk hadir di Kantor Tergugat II pada tanggal 20 Agustus 2015 dalam rangka penyelesaian masalah melalui Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (atau Tergugat II) Nomor 593/600-32.16/VIII/2015 tanggal 14 Agustus 2015 Perihal Undangan yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi DIRWAN DACHRI (Bukti P-15). Dalam pertemuan tanggal 20 Agustus 2015 tersebut, Penggugat meminta kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi DIRWAN DACHRI untuk menjelaskan tiga hal, *pertama*, alasan penerbitan sertipikat pengganti atas Tanah Objek Sengketa I sampai dengan Tanah Objek Sengketa IV dan atas nama siapa pemegang hak dalam sertipikat-sertipikat pengganti tersebut; *kedua*, alasan diturunkannya status Tanah- Objek Sengketa I sampai dengan Tanah Objek Sengketa IV dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I dan siapa pihak yang bertindak dalam



melakukan pelepasan hak atas tanah tersebut. Dan *Ketiga*, Penggugat meminta copy sertifikat pengganti atas Tanah Objek Sengketa I sampai dengan Tanah Objek Sengketa IV dan meminta copy tiga sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I;

29. Bahwa dalam pertemuan tanggal 20 Agustus 2015 tersebut ternyata Penggugat tetap tidak mendapatkan jawaban atau penjelasan atas tiga pertanyaan atau permohonan Penggugat sebagaimana tersebut dalam dalil nomor 28 di atas. Pada saat itu, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Dirwan Dachri menerangkan kepada Penggugat sebagai berikut:

a. Bahwa terhadap terjadinya penggantian nomor sertifikat atas Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV milik Penggugat serta diturunkannya status tanah Hak Milik atas Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) No. 14/ Karang Asih, Hak Guna Bangunan (HGB) No. 23/ Karang Asih dan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 25/ Karang Asih yang ketiganya atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (cq Tergugat I) yang terjadi antara tahun 2005-2006, pada saat itu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Dirwan Dachri menyatakan peristiwa tersebut terjadi bukan tanggungjawabnya karena pada saat itu Dirwan Dachri belum menjabat sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. Oleh karena itu yang bersangkutan pada saat pertemuan tersebut tidak mau menjelaskan bagaimana terjadinya penggantian nomor sertifikat atas Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV milik Penggugat termasuk proses diturunkannya status Hak Milik atas Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) No. 14/Karang Asih, Hak Guna Bangunan (HGB) No. 23/ Karang Asih dan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 25/Karang Asih yang ketiganya atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (cq Tergugat I);



b. Bahwa dalam pertemuan tanggal 20 Agustus 2015 tersebut Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Dirwan Dachri menyarankan kepada Penggugat, untuk menyelesaikan persoalan tuntutan Penggugat tersebut melalui jalan mediasi yang difasilitasi oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi;

30. Bahwa pada saat itu Penggugat kecewa dengan jawaban Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Dirwan Dachri karena tidak mau menjelaskan kepada Penggugat atas terjadinya perubahan nomor sertifikat atas Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV milik Penggugat dan diturunkannya status tanah Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) No. 14/ Karang Asih, Hak Guna Bangunan (HGB) No. 23/ Karang Asih dan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 25/ Karang Asih yang ketiganya atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (cq Tergugat I). Dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Dirwan Dachri juga tidak mau memberikan salinan atau fotocopy sertifikat pengganti atas Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV milik Penggugat serta salinan atau fotocopy sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 14/Karang Asih, Hak Guna Bangunan (HGB) No. 23/Karang Asih dan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 25/Karang Asih yang ketiganya atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa. Atas jawaban Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tersebut, Penggugat mencium adanya aroma rekayasa dengan tidak maunya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Dirwan Dachri bertanggungjawab atas peristiwa perubahan nomor sertifikat dan penurunan status atas Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV antara tahun 2005-2006 yang secara tersirat menganggap bahwa perbuatan tersebut tidak diakui sebagai perbuatan badan resmi dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi;

31. Bahwa namun demikian Penggugat menerima saran Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Dirwan Dachri untuk penyelesaian masalah ini melalui jalan mediasi antara Penggugat dengan Tergugat I yang difasilitasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. Pertemuan mediasi antara Penggugat dengan Tergugat I baru terjadi pada tanggal 7



Maret 2016 di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (cq. Tergugat II) yang difasilitasi oleh Sri Haria Maniati (Kasubsi Perkara BPN). Dalam pertemuan tersebut sekali lagi (seperti peristiwa tahun 2005), Tergugat I tidak membantah atau membela diri yang telah menguasai Tanah-Tanah Objek Sengketa milik Penggugat. Pada pertemuan itu, akhirnya ditandatangani Hasil Mediasi, dengan Hasil Mediasi sebagai berikut (Bukti P-16) :

- a. Penggugat mengusulkan kepada Tergugat I untuk mengganti Tanah-Tanah Objek Sengketa yang dipakai Tergugat I dengan total luas 36,677 m²;
- b. Penggantian Tanah-Tanah Objek Sengketa tersebut harus setara nilai tanah yang telah dipakai Tergugat I dalam satu blok tidak terpecah-pecah. Diutamakan lahan penggantian di sekitar wilayah desa Karang Asih, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi;

32. Bahwa sejak pertemuan mediasi tanggal 7 Maret 2016 tersebut hingga gugatan ini didaftarkan, Tergugat I tidak pernah merespon tuntutan Penggugat. Dan Tergugat II tidak juga melakukan upaya penyelesaian seperti Penggugat harapkan dalam menjalankan tugas dan peran Tergugat II melakukan mediasi atas masalah tersebut, sehingga Penggugat akhirnya berkesimpulan dalam perkara ini telah terjadi rekayasa yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II secara bersama sama untuk merebut dan menguasai Tanah-Tanah Objek Sengketa milik Penggugat yang dilakukan dengan cara tidak sah dan melawan hukum sebagaimana tersebut dalam Surat No. 503/300-32.16/VIII/2012 tanggal 30 Agustus 2012 (*vide* Bukti P-12) Copy dari foto copy *jo* surat keterangan yang ditandatangani Indratjaya, SH (*vide* Bukti P-13a dan Bukti P-13b) dengan menggunakan istilah sertifikat hilang atau diganti berdasarkan surat pemekaran Desa Karang Asih;

33. Bahwa hingga gugatan ini didaftarkan, Penggugat tetap tidak mendapatkan informasi dari Tergugat II terhadap:

- a. Salinan atau fotocopy dari sertifikat pengganti atas Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV milik Penggugat dan tidak mengetahui atas nama siapa pemegang hak atas sertifikat pengganti tersebut?;



b. Salinan atau fotocopy sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 14/ Karang Asih, Hak Guna Bangunan (HGB) No. 23/ Karang Asih dan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 25/ Karang Asih yang ketiganya atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (cq. Tergugat I) dan siapa yang bertindak melakukan pelepasan hak atas Tanah Objek Sengketa I sampai dengan Tanah Objek Sengketa IV tersebut;

Bahwa upaya untuk mengetahui hal tersebut telah Penggugat lakukan semaksimal mungkin, sebagaimana tersebut dalam dalil No. 22 dengan Bukti P-12 dan dalil No. 27 dengan Bukti P-14 termasuk pula upaya yang dilakukan oleh kuasa hukum Penggugat melalui surat No. 023/B/Pdt/X/2017 tanggal 11 Oktober 2017 (Bukti P-17) dan melalui surat No. 024/B/Pdt/XI/2017 tanggal 29 November 2017 (Bukti P-18), namun Tergugat II tetap tidak mau memberikan informasi tersebut, bahkan menyarankan kepada kuasa hukum Penggugat supaya mengajukan saja gugatan ke pengadilan;

34. Bahwa untuk mempertahankan seluruh hak milik Penggugat atas Tanah-Tanah Objek Sengketa, dalam gugatan ini Penggugat menyatakan secara tegas menolak seluruh penggantian nomor sertifikat dan penurunan status tanah milik Penggugat menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) No. 25/Karang Asih, Hak Guna Bangunan (HGB) No. 23/Karang Asih dan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 14/ Karang Asih yang ketiganya atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (cq Tergugat I), karena dibuat secara tidak sah dan melawan hukum, hal ini dibuktikan sebagai berikut:

a. Bahwa penggantian sertifikat Tanah Objek Sengketa I dan sertifikat Tanah Objek Sengketa II oleh Tergugat II secara prosedural dan aturan hukum yang berlaku bertentangan dengan Pasal 137 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 (Permen Agraria No. 3/1997) yang menyebutkan hanya ada tiga syarat dapat diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti yakni: rusak, hilang atau masih menggunakan blanko lama dan hanya dapat dimohonkan dengan melampirkan sertifikat atau sisa sertifikat.

Bahwa sertifikat Tanah Objek Sengketa I dan sertifikat Tanah Objek Sengketa II tidak rusak atau hilang sebagaimana Penggugat



sebutkan di atas, sertifikat Tanah Objek Sengketa I dan Tanah Objek Sengketa II yang asli masih berada ditangan Penggugat. Lantas bagaimana caranya Tergugat II dapat menerbitkan kedua sertifikat pengganti tersebut? Sertifikat yang mana yang dijadikan lampiran oleh Tergugat II dalam mengganti sertifikat Tanah Objek Sengketa I dan sertifikat Tanah Objek Sengketa II?.

Bahwa selain itu perbuatan Tergugat II telah bertentangan dengan Pasal 139 Permen Agraria No. 3/1997 yang secara tegas menyatakan "*untuk penerbitan sertifikat pengganti tidak dilakukan pengukuran maupun pemeriksaan tanah dan nomor hak tidak diubah*". Bahwa perbuatan Tergugat II yang telah mengubah atau mengganti sertifikat dan mengganti nomor hak atas Tanah Objek Sengketa I dan Tanah Objek Sengketa II adalah Perbuatan Melawan Hukum karena bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku, oleh karena itu penggantian nomor hak Tanah Objek Sengketa I menjadi Hak Milik No. 4673/Karang Asih dan tanah Objek Sengketa II menjadi Hak Milik No. 4675/Karang Asih harus dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat oleh karena itu harus dibatalkan;

Bahwa oleh karena sertifikat pengganti Hak Milik Nomor 4673/Karang Asih dan sertifikat pengganti Hak Milik Nomor 4675/Karang Asih dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat maka sertifikat Hak Guna Bangunan No. 25/Karang Asih dan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/Karang Asih yang keduanya atas nama Tergugat I yang berasal dari sertifikat pengganti Hak Milik No. 4673/Karang Asih dan sertifikat pengganti Hak Milik No. 4675/Karang Asih harus pula dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat oleh karena itu harus dibatalkan;

Bahwa oleh karena di atas Tanah Objek Sengketa I dan Tanah Objek Sengketa II tersebut telah dibangun perumahan Puri Cikarang Hijau yang didasarkan pada Hak Guna Bangunan No. 25/ Karang Asih dan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/ Karang Asih yang keduanya atas nama Tergugat I maka segala turunan atau pecahan hak baik dalam bentuk Hak Milik (SHM) maupun Hak Guna



Bangunan (HGB) yang ditimbulkan oleh kedua Hak Guna Bangunan a quo, harus pula dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

b. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik No. 147/Waluya (Tanah Objek Sengketa III) yang berubah menjadi Hak Milik No. 3476/Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23-06-2006 dinyatakan hilang tanggal 7 Januari 1997; dan Sertipikat Hak Milik No. 296/Waluya (Tanah Objek Sengketa IV) yang berubah menjadi Hak Milik No. 3475/Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23-06-2006 dinyatakan hilang tanggal 7 Januari 1997. Bahwa kedua sertipikat tersebut telah diturunkan status haknya menjadi Hak Guna Bangunan No. 14/Karang Asih atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (cq Tergugat I) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No. 251.550.1-32-2005 tanggal 29-08-2005. Bahwa perbuatan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (cq Tergugat II) yang telah mengganti sertipikat milik Penggugat tersebut dan selanjutnya menjadi Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I adalah Perbuatan yang tidak dapat diterima dan secara tegas Penggugat tolak karena dibuat secara tidak sah dan melawan hukum oleh Tergugat II untuk kepentingan Tergugat I. Hal ini Penggugat buktikan sebagai berikut:

- i.** Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 147/Waluya dan Sertipikat Hak Milik No. 296/Waluya tidak pernah hilang dan hingga saat ini masih Penggugat pegang sebagaimana tersebut pada Bukti P-3 dan Bukti P-4;
- ii.** Bahwa kedua sertipikat tersebut telah diserahkan oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III pada 20 Desember 1990 kepada Penggugat sebagaimana Bukti P-6 dan diperkuat dengan Surat Pernyataan Turut Tergugat I tanggal 15 Maret 2005 (*vide* Bukti P-10) dan Surat Pernyataan Turut Tergugat I tanggal 13 September 2015 (*vide* Bukti P-11). Dengan berdasarkan Perjanjian jual beli tersebut, hak atas Tanah Objek Sengketa III (Sertipikat Hak Milik No. 147/Waluya) dan Tanah Objek Sengketa IV (Sertipikat Hak



Milik No. 296 / Waluya) adalah sah menjadi milik Penggugat. Oleh karena itu Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III demi hukum tidak dapat lagi bertindak untuk dan atas nama Tanah-Tanah Objek Sengketa yang telah dijual kepada Penggugat. Sehingga apabila Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menyatakan (melaporkan) bahwa kedua sertipikat tersebut hilang pada 7 Januari 1997 sebagaimana surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 503/300-32.16/VIII/2012 tanggal 30 Agustus 2012 (Bukti P-12) Copy dari foto copy atau ternyata sertipikat pengganti tersebut dibuat atas nama apabila Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III maka perbuatan tersebut tidak dapat dibenarkan menurut hukum;

- iii. Bahwa terdapat suatu kejanggalan yang nyata dari pernyataan surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 503/300-32.16/VIII/2012 tanggal 30 Agustus 2012 (*vide* Bukti P-12) Copy dari foto copy pada poin b dan poin c, yang menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik No. 147/Waluya dan Sertipikat Hak Milik No. 296/Waluya hilang pada tanggal yang sama yakni 7 Januari 1997, dan dibuatkan sertipikat pengganti masing-masing Hak Milik No. 3476/Karang Asih dan Hak Milik No. 3475/Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23-06-2006, sedangkan kedua sertipikat tersebut diturunkan status haknya menjadi Hak Guna Bangunan No. 14/Karang Asih atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (cq Tergugat I) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No. 251.550.1-32-2005 pada tanggal 29-08-2005. Bagaimana mungkin Hak Guna Bangunan atas kedua Tanah Obyek Sengketa tersebut terbit terlebih dahulu yaitu pada tanggal 29 Agustus 2005, sementara sertipikat pengganti baru terbit pada tanggal 23 Juni 2006. Pertanyannya, sertipikat yang mana yang digunakan untuk pelepasan hak yang menjadi dasar terbitnya Hak Guna Bangunan No. 14/ Karang Asih atas nama PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I)?;



- iv. Bahwa penurunan status hak atas Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV menjadi Hak Guna Bangunan No. 14/Karang Asih atas nama PT. KARYAMAS MAMBANG PERKASA (cq Tergugat I) yang dilakukan oleh Tergugat II sebagaimana tersebut di atas haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan oleh karenanya harus dibatalkan;
- v. Bahwa selain daripada itu, secara prosedural dan aturan hukum yang berlaku perbuatan Tergugat II mengganti sertifikat Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV telah bertentangan dengan Pasal 137 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (Permen Agraria No. 3/1997) yang menyebutkan hanya ada tiga syarat dapat diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti yakni: rusak, hilang atau masih menggunakan blanko lama dan hanya dapat dimohonkan dengan melampirkan sertifikat atau sisa sertifikat. Bahwa sebagaimana Penggugat sebutkan di atas, sertifikat Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV yang asli masih berada ditangan Penggugat. Lantas bagaimana caranya Tergugat II dapat menerbitkan kedua sertifikat pengganti tersebut dengan alasan hilang? Selain itu perbuatan Tergugat II juga telah bertentangan dengan Pasal 139 Permen Agraria No. 3/1997 yang secara tegas menyatakan "*untuk penerbitan sertifikat pengganti tidak dilakukan pengukuran maupun pemeriksaan tanah dan nomor hak tidak diubah*". Bahwa perbuatan Tergugat II yang telah mengubah atau mengganti sertifikat dan mengganti nomor hak atas Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV adalah Perbuatan Melawan Hukum karena bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku, oleh karena itu penggantian nomor hak Tanah Objek Sengketa III menjadi Hak Milik Nomor 3476/Karang Asih dan Tanah Objek Sengketa IV menjadi Hak Milik Nomor 3475/Karang Asih harus dinyatakan cacat hukum dan tidak



mempunyai kekuatan hukum yang mengikat oleh karena itu harus dibatalkan;

vi. Bahwa oleh karena di atas Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV tersebut telah dibangun perumahan Puri Cikarang Hijau yang didasarkan pada Hak Guna Bangunan nomor 14/Karang Asih atas nama Tergugat I maka segala turunan atau pecahan hak baik dalam bentuk Hak Milik (SHM) maupun Hak Guna Bangunan (HGB) yang ditimbulkan oleh Hak Guna Bangunan a quo, harus pula dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

c. Bahwa terhadap Tanah Objek Sengketa V dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 67/Waluya atas nama Ooj Komariah b. Surdjaja dengan luas 3.607 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 1 Desember 1965, Tanah Objek Sengketa V tersebut secara tanpa hak telah dikuasai sepenuhnya oleh Tergugat I dan di atasnya tanah tersebut telah dibangun perumahan Puri Cikarang Hijau milik PT. Karyamas Mambang Perkasa (cq Tergugat I);

35. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (atau Tergugat II) ternyata adalah modus lama. Suatu perbuatan dalam bentuk penyalahgunaan wewenang yang dilakukan secara terorganisir untuk melayani kepentingan pihak ketiga dalam hal ini pengusaha atau pengembang. Perbuatan tersebut dilakukan dengan cara “mengaburkan, mengubah, mengganti atau melemahkan” secara administratif sertipikat hak atau hak penguasaan atas tanah masyarakat untuk kepentingan para pengusaha atau pengembang tersebut. Bahwa Penggugat katakan demikian karena sebelumnya telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum serupa yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Bekasi dalam perkara perdata (Perbuatan Melawan Hukum) dengan perkara No.78/PDT.G/2013/PN-Bks tanggal 4 Desember 2013 dimana pihak pengusaha dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sebagai pihak Tergugat. Bahwa modus, cara kerja dalam perkara No.78/PDT.G/2013/PN-Bks tersebut di atas sama persis dengan apa yang Penggugat dalilkan dalam gugatan ini. Bahwa dapat dipahami pernyataan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Dirwan Dachri



saat pertemuan dengan Penggugat tanggal 20 Agustus 2015 (*vide* dalil No.29) yang tidak mau menjelaskan menjelaskan bagaimana terjadinya penggantian nomor sertifikat atas Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV milik Penggugat termasuk proses diturunkannya status Hak Milik atas Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) No. 14/Karang Asih, Hak Guna Bangunan (HGB) No. 23/Karang Asih dan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 25/Karang Asih yang ketiganya atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (cq Tergugat I) serta tidak mau memberikan fotocopy sertifikat pengganti atas Tanah Objek Sengketa I sampai dengan Tanah Objek Sengketa IV dan fotocopy tiga sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I;

36. Bahwa harus ada tindakan nyata dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk membenahi secara menyeluruh terhadap kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi supaya menjalankan fungsinya sebagai lembaga pemerintahan yang melayani dan melindungi kepentingan masyarakat Kabupaten Bekasi;

37. Bahwa dari uraian yang telah Penggugat paparkan di atas, dapat disimpulkan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

38. Bahwa dari uraian yang telah Penggugat paparkan di atas, dapat disimpulkan Para Turut Tergugat :

a. Bahwa terkait dengan penggantian sertifikat Tanah Objek Sengketa I dan sertifikat Tanah Objek Sengketa II, Penggugat tidak mengetahui atas nama siapa pemegang hak atas sertifikat tersebut diberikan?. Apabila penggantian tersebut ternyata atas nama Turut Tergugat I dan dilakukan dengan sengaja untuk mengelabui Penggugat dan melakukan hubungan perikatan dengan Tergugat I, sehingga Tanah Objek Sengketa I dan Tanah Objek Sengketa II dikuasai oleh Tergugat I dengan dasar perikatan tersebut, maka perbuatan Turut Tergugat I tersebut harus dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum dan segala bentuk perikatan yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat I atas Tanah Objek Sengketa I dan Tanah Objek Sengketa II tidak sah, cacat hukum dan tidak



mempunyai kekuatan hukum yang mengikat oleh karenanya harus dibatalkan;

b. Bahwa terkait dengan peristiwa adanya laporan sertifikat Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV hilang pada 7 Januari 1997, Penggugat tidak dapat membuktikan atau setidaknya tidak memiliki informasi yang cukup, apakah hal tersebut merupakan perbuatan Turut Tergugat II dan atau Turut Tergugat III?. Keterangan yang diperoleh Penggugat hanya sebatas informasi yang tertera dalam Surat Tergugat II tanggal 30 Agustus 2012 (*vide* Bukti P-12) Copy dari foto copy tidak menyebutkan siapakah pihak yang melaporkan hal tersebut. Apabila dalam persidangan ini terungkap dan terbukti bahwa Turut Tergugat II dan atau Turut Tergugat III sebagai pihak pelapor yang menyatakan sertifikat Tanah Objek Sengketa III dan sertifikat Tanah Objek Sengketa IV hilang, maka Turut Tergugat II dan atau Turut Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Karena Turut Tergugat II dan atau Turut Tergugat III mengetahui sertifikat Tanah Objek Sengketa III dan sertifikat Tanah Objek Sengketa IV tidak hilang tetapi telah diserahkan oleh Turut Tergugat I kepada Penggugat pada 20 Desember 1990. Bahwa dengan melaporkan sertifikat Tanah Objek Sengketa III hilang dan sertifikat Tanah Objek Sengketa IV, seolah-olah Turut Tergugat II dan atau Turut Tergugat III tetap menyatakan bahwa Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV masih miliknya padahal sudah dijual kepada Penggugat. Bila benar terungkap dan persidangan ini, perbuatan Turut Tergugat II dan atau Turut Tergugat III yang telah melaporkan sertifikat Tanah Objek Sengketa III dan sertifikat Tanah Objek Sengketa IV hilang dan menjadi dasar diterbitkan sertifikat pengganti atas nama Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dengan maksud untuk mengelabui hak Penggugat atas Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV maka perbuatan Turut Tergugat II dan atau Turut Tergugat III tersebut adalah melanggar hukum. Oleh karena itu penerbitan sertifikat pengganti Nomor 3476/Karang Asih dan Nomor 3475/ Karang Asih adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.



c. Bahwa penurunan status tanah dari hak milik menjadi Hak Guna Bangunan harus didahului dengan pelepasan hak atas tanah. Sampai sejauh ini, Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Turut Tergugat I telah melepaskan hak atas tanah Tanah Objek Sengketa I dan Tanah Objek Sengketa II, Turut Tergugat II telah melepaskan hak atas Tanah Objek Sengketa III dan atau Turut Tergugat III telah melepaskan hak atas Tanah Objek Sengketa IV kepada Tergugat I. Apabila dalam persidangan ini terungkap dan terbukti Turut Tergugat I telah melepaskan hak atas tanah Objek Tanah Sengketa I dan Tanah Objek Sengketa II, Turut Tergugat II telah melepaskan hak atas Tanah Objek Sengketa III dan atau Turut Tergugat III telah melepaskan hak atas Tanah Objek Sengketa IV, maka tindakan tersebut harus dinyatakan tidak sah dan cacat hukum. Karena Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan atau Turut Tergugat III bukanlah pihak yang berhak membuat pernyataan surat (kesepakatan) pelepasan hak atas tanah ketika tanah Objek Sengketa telah dijual kepada Penggugat pada 20 Desember 1990. Dengan demikian, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan atau Turut Tergugat III adalah penjual yang beritikad tidak baik (*bad faith*) dan selayaknya tidak boleh dilindungi oleh Undang-Undang (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 4340 K/Pdt/1986 tanggal 28 Juni 1988);

39. Bahwa dalam gugatan ini Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menetapkan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik sehingga perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III atas Tanah-Tanah Objek Sengketa tanggal 20 Desember 1990 adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

40. Bahwa oleh karena itu harus pula dinyatakan lima bidang tanah seluas $\pm 36.777 \text{ m}^2$ ($\pm 3,7 \text{ Ha}$) yang terletak di Kampung Cabang, desa Karang Asih (dahulu bernama desa Waluya), Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi yang dibeli Penggugat pada tanggal 20 Desember 1990 adalah milik Penggugat dan harus diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong sebagaimana bentuk semula yang masing-masing adalah tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) sebagai berikut:



a. dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 281/Waluya (lokasi bidang tanah ini dahulu berada di desa Waluya sekarang berada di desa Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23 Juni 2006) atas nama Raut seluas $\pm 2.409 \text{ m}^2$ dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah negara;
- Sebelah Timur : saluran air;
- Sebelah Selatan : tanah negara;
- Sebelah Barat : tanah negara;

b. dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 297/Waluya (lokasi bidang tanah ini dahulu berada di desa Waluya sekarang berada di desa Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23 Juni 2006) atas nama Raut b.Pondok seluas $\pm 5.256 \text{ m}^2$ dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : M.Nr.294;
- Sebelah Timur : saluran air;
- Sebelah Selatan : saluran air;
- Sebelah Barat : ...;

c. dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Waluya (lokasi bidang tanah ini dahulu berada di desa Waluya sekarang berada di desa Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23 Juni 2006) atas nama Karsih Bin Pondok seluas $\pm 18.305 \text{ m}^2$ dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah negara;
- Sebelah Timur : tanah negara;
- Sebelah Selatan : tanah negara;
- Sebelah Barat : tanah negara;

d. dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 296/Waluya (lokasi bidang tanah ini dahulu berada di desa Waluya sekarang berada di desa Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23 Juni 2006) atas nama Rusni b. Pondok seluas $\pm 7.200 \text{ m}^2$ dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Milik Nr. 281;
- Sebelah Timur : saluran air;



- Sebelah Selatan : Milik Nr. 294;
- Sebelah Barat : Milik Nr. 147;

e. dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 67/Waluya (lokasi bidang tanah ini dahulu berada di desa Waluya sekarang berada di desa Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa No. 145/147/VI/2006 tanggal 23 Juni 2006) atas nama Ooj Komariah B. Surdjaja seluas $\pm 3.607 \text{ m}^2$ dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah negara;
- Sebelah Timur : tanah negara;
- Sebelah Selatan : tanah negara;
- Sebelah Barat : tanah negara;

41. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Surat Pernyataan Turut Tergugat I tentang pelunasan jual beli tanah tanggal 15 Maret 2005 yang disahkan oleh Notaris Yulianti Roshida di Depok dengan Waarmerking Nomor 32/Daftar/Not/IX/2016 pada tanggal 19 September 2016;

42. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Surat Pernyataan Turut Tergugat I dan keluarga besarnya telah menjual Tanah-Tanah Objek Sengketa hanya Penggugat tertanggal 13 September 2015 oleh Notaris Yulianti Roshida di Depok dengan Warmerking Nomor 33/Daftar/Not/IX/2016, tanggal 19 September 2016;

43. Menyatakan segala perikatan atau dalam bentuk perjanjian apapun yang dilakukan oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan atau Turut Tergugat III dengan Tergugat I dan akibat yang ditimbulkan dari perikatan tersebut baik dalam bentuk penggantian sertipikat dengan istilah blanko lama, pernyataan hilang atau pelepasan hak atas Tanah-Tanah Objek Sengketa adalah tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

44. Bahwa oleh karena proses penggantian nomor sertipikat atas Obyek Sengketa I, Obyek Sengketa II, Obyek Sengketa III dan Obyek Sengketa IV oleh Tergugat II pada tanggal 23 Juni 2006 dibuat dengan cara yang tidak sah dan melawan hukum maka terhadap sertipikat-sertipikat pengganti tersebut dibawah ini:

- a.** sertipikat pengganti Hak Milik No. 4673/Karang Asih sebagai pengganti dari sertipikat asal Sertipikat Hak Milik Nomor 281/



Waluya atas nama RAUT yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 31 Oktober 1967;

b. sertifikat pengganti Hak Milik No. 3476/Karang Asih sebagai pengganti dari sertifikat asal Sertipikat Hak Milik Nomor 147/ Waluya atas nama Karsih bin Pondok yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 17 Januari 1966;

c. sertifikat pengganti Hak Milik No. 3475/Karang Asih sebagai pengganti dari sertifikat asal Sertipikat Hak Milik Nomor 296/ Waluya atas nama Rusni b. Pondok yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 10 April 1968;

d. sertifikat pengganti Hak Milik No. 4675/Karang Asih sebagai pengganti dari sertifikat asal Sertipikat Hak Milik Nomor 297/ Waluya atas nama yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 15 April 1967;

haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

45. Bahwa oleh karena sertifikat-sertipikat pengganti *a quo* di atas dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat maka Hak Guna Bangunan No. 25/Karang Asih atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (cq Tergugat I) yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No. 93.550.2.32.05.2006 tanggal 5 September 2006, Hak Guna Bangunan No. 14/Karang Asih atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (cq Tergugat I) yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No. 251.550.1-32-2005 tanggal 29 Agustus 2005 dan Hak Guna Bangunan No. 23/Karang Asih atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (cq Tergugat I) yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No. 220.550.2.32.2006 tanggal 15 September 2006 harus pula dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

46. Bahwa karena proses penggantian sertifikat atas Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV dibuat dengan cara yang tidak sah dan



melawan hukum yang mengakibatkan cacat hukum maka sudah sepatutnya jika status tanah atas Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV dikembalikan pada keadaan sebagaimana sebelum terjadinya penggantian nomor sertifikat;

47. Bahwa Penggugat memohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk memerintahkan kepada Tergugat II melakukan pengukuran ulang di lapangan terhadap 5 (lima) bidang tanah (tanah Obyek Sengketa) sesuai dengan ukuran aslinya dengan dasar:

a. Sertipikat Hak Milik Nomor 281/ Waluya atas nama Raut (*vide* Bukti P-1) seluas $\pm 2.409 \text{ m}^2$ yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 31 Oktober 1967 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah negara;
- Sebelah Timur : saluran air;
- Sebelah Selatan : tanah negara;
- Sebelah Barat : tanah negara;

b. Sertipikat Hak Milik Nomor 297/Waluya atas nama Raut b. Pondok (*vide* Bukti P-2) seluas $\pm 5.256 \text{ m}^2$ yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 15 April 1967 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : M.Nr.294;
- Sebelah Timur : saluran air;
- Sebelah Selatan : saluran air;
- Sebelah Barat : ...;

c. Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Waluya atas nama Karsih Bin Pondok (*vide* Bukti P-3) seluas $\pm 18.305 \text{ m}^2$ yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 17 Januari 1966 5 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah negara;
- Sebelah Timur : tanah negara;
- Sebelah Selatan : tanah negara;
- Sebelah Barat : tanah negara;



d. Sertipikat Hak Milik Nomor 296/Waluya atas nama Rusni b. Pondok (*vide* Bukti P-4) seluas $\pm 7.200 \text{ m}^2$ yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 10 April 1968 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Milik Nr. 281;
- Sebelah Timur : saluran air;
- Sebelah Selatan : Milik Nr. 294;
- Sebelah Barat : Milik Nr. 147;

e. Sertipikat Hak Milik Nomor 67/ Waluya atas nama Ooj Komariah B. Surdjaja (*vide* Bukti P-5) seluas $\pm 3.607 \text{ m}^2$ yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 1 Desember 1965 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah negara;
- Sebelah Timur : tanah negara;
- Sebelah Selatan : tanah negara;
- Sebelah Barat : tanah negara;

48. Bahwa berdasarkan uraian di atas sangat jelas dan terang Para Tergugat secara sistematis dan terstruktur telah melakukan rekayasa yang nyata secara bersama-sama untuk menguasai Tanah-Tanah Objek Sengketa milik Penggugat, dengan cara mengganti atau mengubah nomor sertipikat Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV, menurunkan status tanah atas Tanah Objek Sengketa I, Tanah Objek Sengketa II, Tanah Objek Sengketa III dan Tanah Objek Sengketa IV dari hak milik Penggugat menjadi Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I secara melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dan menguasai secara fisik Tanah-Tanah Objek Sengketa milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I secara melawan hukum. Bahwa perbuatan Para Tergugat tersebut telah merugikan Penggugat baik secara materiil maupun moril, dikarenakan Penggugat tidak dapat menikmati atau menguasai Tanah-Tanah Objek Sengketa sejak tahun 2005 hingga 2018. Bahwa kerugian tersebut Penggugat hitung sebagai berikut:

a. Bahwa penguasaan Tanah-Tanah Objek Sengketa oleh Tergugat I secara tanpa hak dan melawan hukum sejak tahun 2005 sampai tahun 2018 dihitung lebih kurang 13 tahun. Bahwa oleh karena itu



penguasaan Tanah-Tanah Objek Sengketa oleh Tergugat I secara tanpa hak dan melawan hukum tersebut Penggugat hitung sebagai sewa oleh Tergugat I. Bahwa besarnya biaya sewa Penggugat hitung sesuai dan merujuk pada standar Peraturan Menteri Keuangan No. 33/PMK.06/2012 tanggal 23 Februari 2012 mengenai Faktor Variabel sewa tanah permeter persegi sebagai dasar penghitungan sebagai berikut:

- i. Lima bidang tanah atau Tanah-Tanah Objek Sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I seluas 36.677 m² yang terbagi dalam 5 (lima) Sertipikat Hak Milik;
- ii. Nilai pasar tanah terendah saat ini adalah Rp 2.000.000,- (*dua juta rupiah*) permeter persegi. Maka biaya sewa sebesar 36.677 m² x 3,33% x nilai pasar tanah (Rp.2.000.000/m²) adalah Rp 2.442.688.200,- per tahun;
- iii. Tergugat I telah menguasai tanah Objek Sengketa selama 13 tahun sejak tahun 2005 hingga tahun 2018, maka biaya sewa yang harus dibayarkan oleh Tergugat I sebesar : Rp. 2.442.688.200,- x 13 tahun = Rp.31.754.946.600,- (tiga puluh satu milyar tujuh ratus lima puluh empat juta sembilan ratus empat puluh enam ribu enam ratus rupiah);
- b. Bahwa selain daripada itu kerugian permanen yang diderita Penggugat atas kehilangan tanah Objek Sengketa karena penguasaan tanpa hak dan melawan hukum oleh Tergugat I tersebut, harus dibayarkan berdasarkan perhitungan harga pasar yang berlaku saat ini. Bahwa Penggugat menetapkan harga pasar terendah atas tanah Objek Sengketa saat ini sebesar Rp 2.000.000,- (*dua juta rupiah*) permeter persegi. Maka besar kerugian permanen yang harus dibayar oleh Tergugat I sebesar 36.677 m² x Rp.2.000.000 = Rp 73.354.000.000,- (tujuh puluh tiga milyar tiga ratus lima puluh empat juta rupiah);
- c. Bahwa total biaya kerugian materiil yang harus dibayar oleh Tergugat I adalah biaya sewa selama 13 tahun ditambah kerugian permanen atau Rp.31.754.946.600,- + Rp 73.354.000.000,- = Rp. 105.108.946.600,- (seratus lima milyar seratus delapan juta sembilan ratus empat puluh enam ribu enam ratus rupiah);



d. Bahwa sejak tahun 2005 hingga saat ini (13 tahun lamanya) Penggugat telah menderita kerugian atas manfaat atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang akan diterima oleh Penggugat dari penguasaan atas tanah Objek Sengketa. Setidaknya dari penguasaan atas tanah Objek Sengketa a quo seluas 36.677 m² Penggugat dapat memperoleh uang sebesar Rp.31.754.946.600,- biaya sewa dari pihak manapun. Selain daripada itu selama 13 tahun lamanya, Penggugat telah dihinakan harkat dan martabat Penggugat oleh Tergugat I bekerjasama dengan Tergugat II atas kepemilikan yang sah atas Tanah-Tanah Objek Sengketa. Penggugat juga telah menderita kekecewaan yang mendalam, setelah pelbagai upaya dan perjuangan dilakukan oleh Penggugat selama 13 tahun lamanya untuk mendapatkan kembali hak Penggugat atas kepemilikan atas tanah Objek Sengketa. Atas kerugian Penggugat berupa kehilangan keuntungan yang akan diterima oleh Penggugat dari penguasaan atas tanah Objek Sengketa, penghinaan atas harkat dan martabat Penggugat dan menderita kekecewaan yang mendalam, Penggugat menetapkan kerugian immaterial sebesar Rp.31.754.946.600,- (tiga puluh satu milyar tujuh ratus lima puluh empat juta sembilan ratus empat puluh enam ribu enam ratus rupiah). Nilai kerugian immaterial tersebut dihitung dari biaya sewa selama 13 tahun berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 33/PMK.06/2012 tanggal 23 Februari 2012. Nilai kerugian immaterial tersebut yang harus dibayar oleh Tergugat I adalah tuntutan yang wajar, pantas dan adil, mengingat kemampuan keuangan PT. Karyamas Mambang Perkasa (cq Tergugat I) sebagai perusahaan pengembang perumahan di Kabupaten Bekasi yang memiliki aset dan harta yang mencukupi untuk membayar kerugian immaterial. Dan memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar menyatakan Tergugat I harus membayar kerugian materiil dan immaterial dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak Putusan memiliki kekuatan hukum;

49. Bahwa selain itu mohon pula kiranya menghukum Tergugat I untuk mengosongkan tanah Objek Sengketa tersebut tanpa kompensasi apapun dan memerintahkan pula Tergugat I untuk menyerahkan tanah



Objek Sengketa kepada Penggugat dalam keadaan aman tanpa gangguan dari pihak manapun segera seketika setelah putusan dalam perkara ini dibacakan;

DALAM PROVISI:

1. Bahwa untuk menjamin tidak timbulnya kerugian Penggugat lebih lanjut maka dalam perkara ini, Penggugat mengajukan permohonan sita jaminan atas 5 (lima) bidang tanah seluas $\pm 36.777 \text{ m}^2$ ($\pm 3,7 \text{ Ha}$) yang terletak di Kampung Cabang, Desa Karang Asih (dahulu bernama Desa Waluya), Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi yang secara formal dikuasai oleh Tergugat I dalam bentuk Hak Guna Bangunan Nomor 25/Karang Asih, Hak Guna Bangunan Nomor 23/Karang Asih dan Hak Guna Bangunan Nomor 14/Karang Asih yang ketiganya atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (cq Tergugat I), masing-masing sebagai berikut:

a. Sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 25/Karang Asih atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (cq Tergugat I) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 5 September 2006 yang berasal dari Sertipikat Hak Milik No. 281/Waluya atas nama Raut (cq Turut Tergugat I) dan kemudian diganti dengan dengan sertipikat Hak Milik No. 4673/Karang Asih pada tanggal 23 Juni 2006, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah negara;
- Sebelah Timur : saluran air;
- Sebelah Selatan : tanah negara;
- Sebelah Barat : tanah negara;

b. Sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 23/Karang Asih atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (cq Tergugat I) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 15 September 2006 yang berasal dari sertipikat Hak Milik No. 297/Waluya atas nama Raut b. Pondok (cq Turut Tergugat I) dan kemudian diganti dengan dengan sertipikat Hak Milik No. 4675/Karang Asih pada tanggal 23 Juni 2006, dengan batas-batas:



- Sebelah Utara : M.Nr.294;
- Sebelah Timur : saluran air;
- Sebelah Selatan : saluran air;
- Sebelah Barat : ...;

c. Sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 14/Karang Asih atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (cq Tergugat I) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 29 Agustus 2005 yang berasal dari sertifikat Hak Milik No. 147/Waluya atas nama Karsih Bin Pondok (cq Turut Tergugat II) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah negara;
- Sebelah Timur : tanah negara;
- Sebelah Selatan : tanah negara;
- Sebelah Barat : tanah negara;

d. Sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 14/Karang Asih atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (cq Tergugat I) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 29 Agustus 2005 yang berasal dari sertifikat Hak Milik No. 296/Waluya atas nama Rusni b. Pondok (cq Turut Tergugat III) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Milik Nr. 281;
- Sebelah Timur : saluran air;
- Sebelah Selatan : Milik Nr. 294;
- Sebelah Barat : Milik Nr. 147;

e. Sebidang tanah dengan luas 3.607 m² yang telah diserobot oleh Tergugat I yang memiliki dasar Sertipikat Hak Milik Nomor 67/Waluya atas nama Ooj Komariah B. Surdjaja dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah negara;
- Sebelah Timur : tanah negara;
- Sebelah Selatan : tanah negara;
- Sebelah Barat : tanah negara;

C. PERMOHONAN-PERMOHONAN



Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi cq Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

1. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas 5 (lima) bidang tanah seluas $\pm 36.777 \text{ m}^2$ ($\pm 3,7 \text{ Ha}$) yang terletak di Kampung Cabang, Desa Karang Asih (dahulu bernama Desa Waluya), Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi yang secara formal dikuasai oleh Tergugat I dalam bentuk Hak Guna Bangunan Nomor 25/Karang Asih, Hak Guna Bangunan Nomor 23/Karang Asih dan Hak Guna Bangunan Nomor 14/Karang Asih yang ketiganya atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (cq Tergugat I), masing-masing sebagai berikut

a. Sebidang tanah dengan luas 2.409 m^2 dengan bukti kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 25/Karang Asih atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (cq Tergugat I) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 5 September 2006 yang berasal dari sertifikat Hak Milik No. 281/Waluya atas nama Raut (cq Turut Tergugat I) dan kemudian diganti dengan dengan sertifikat Hak Milik No. 4673/Karang Asih pada tanggal 23 Juni 2006, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah negara;
- Sebelah Timur : saluran air;
- Sebelah Selatan : tanah negara;
- Sebelah Barat : tanah negara;

b. Sebidang tanah dengan luas 5.256 m^2 dengan bukti kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 23/Karang Asih atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (cq Tergugat I) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 15 September 2006 yang berasal dari sertifikat Hak Milik No. 297/Waluya atas nama Raut b. Pondok (cq Turut Tergugat I) dan kemudian diganti dengan dengan Sertipikat Hak Milik No.



4675/Karang Asih pada tanggal 23 Juni 2006, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : M.Nr.294;
- Sebelah Timur : saluran air;
- Sebelah Selatan : saluran air;
- Sebelah Barat : ...;

c. Sebidang tanah dengan luas 18.305 m² dengan bukti kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 14/Karang Asih atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (cq Tergugat I) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 29 Agustus 2005 yang berasal dari sertifikat Hak Milik No. 147/Waluya atas nama Karsih Bin Pondok (cq Turut Tergugat II) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah negara;
- Sebelah Timur : tanah negara;
- Sebelah Selatan : tanah negara;
- Sebelah Barat : tanah negara;

d. Sebidang tanah dengan luas 7.200 m² dengan bukti kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 14/Karang Asih atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (cq Tergugat I) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 29 Agustus 2005 yang berasal dari sertifikat Hak Milik No. 296/Waluya atas nama Rusni b. Pondok (cq Turut Tergugat III) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Milik Nr. 281;
- Sebelah Timur : saluran air;
- Sebelah Selatan : Milik Nr. 294;
- Sebelah Barat : Milik Nr. 147;

e. Sebidang tanah dengan luas 3.607 m² yang telah diserobot oleh Tergugat I yang memiliki dasar Sertipikat Hak Milik Nomor 67/Waluya atas nama Ooj Komariah B. Surdjaja dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah negara;



- Sebelah Timur : tanah negara;
- Sebelah Selatan : tanah negara;
- Sebelah Barat : tanah negara;

2. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk tidak menerima permohonan yang dimohonkan oleh pihak manapun atau yang menguasai Tanah-Tanah Objek Sengketa, terkait dengan permohonan Penerbitan Hak diantaranya "Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah dan Hak Memunggut Hasil");

3. Menyatakan putusan dalam provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu kendatipun ada bantahan, banding maupun kasasi sampai diperolehnya putusan yang pasti menurut hukum mengenai pokok perkaranya.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

2. Menyatakan secara hukum Penggugat adalah pemilik yang sah atas lima bidang tanah atau tanah Obyek Sengketa yang diperoleh berdasarkan perjanjian jual beli tanggal 20 Desember 1990 dengan sertifikat sebagai berikut:

a. Sertifikat Hak Milik Nomor 281/ Waluya atas nama Raut seluas $\pm 2.409 \text{ m}^2$ yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 31 Oktober 1967 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah negara;
- Sebelah Timur : saluran air;
- Sebelah Selatan : tanah negara;
- Sebelah Barat : tanah negara;

b. Sertifikat Hak Milik Nomor 297/Waluya atas nama Raut b. Pondok seluas $\pm 5.256 \text{ m}^2$ yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 15 April 1967 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : M.Nr.294;



- Sebelah Timur : saluran air;
- Sebelah Selatan : saluran air;
- Sebelah Barat : ...;

c. Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Waluya atas nama Karsih Bin Pondok seluas $\pm 18.305 \text{ m}^2$ yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 17 Januari 1966 5 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah negara;
- Sebelah Timur : tanah negara;
- Sebelah Selatan : tanah negara;
- Sebelah Barat : tanah negara;

d. Sertipikat Hak Milik Nomor 296/Waluya atas nama Rusni b. Pondok seluas $\pm 7.200 \text{ m}^2$ yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 10 April 1968 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Milik Nr. 281;
- Sebelah Timur : saluran air;
- Sebelah Selatan : Milik Nr. 294;
- Sebelah Barat : Milik Nr. 147;

e. Sertipikat Hak Milik Nomor 67/Waluya atas nama Ooj Komariah B. Surdjaja seluas $\pm 3.607 \text{ m}^2$ yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 1 Desember 1965 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah negara;
- Sebelah Timur : tanah negara;
- Sebelah Selatan : tanah negara;
- Sebelah Barat : tanah negara;

3. Menyatakan secara hukum Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik atas perolehan Tanah-Tanah Objek Sengketa ;

4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III atas tanah Objek Sengketa tanggal 20 Desember 1990;



5. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Surat Pernyataan Turut Tergugat I tentang pelunasan jual beli tanah tanggal 15 Maret 2005 yang disahkan oleh Notaris Yulianti Roshida di Depok dengan Waarmerking No.32/Daftar/Not/IX/ 2016 pada tanggal 19 September 2016;

6. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Surat Pernyataan Turut Tergugat I dan keluarga besarnya telah menjual Tanah-Tanah Objek Sengketa hanya Penggugat tertanggal 13 September 2015 oleh Notaris Yulianti Roshida di Depok dengan Warmerking No. 33/Daftar/Not/IX/2016, tanggal 19 September 2016;

7. Menyatakan Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah mendirikan bangunan-bangunan di atas Tanah-Tanah Objek Sengketa;

8. Menyatakan Tergugat II yang telah menerbitkan sertifikat - sertifikat pengganti atas Tanah Objek Sengketa ;

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 3476/Karang Asih,
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 3475/Karang Asih,
- c. Sertipikat Hak Milik Nomor 4673/Karang Asih, dan
- d. Sertipikat Hak Milik Nomor 4675 Karang Asih

adalah Perbuatan Melawan Hukum oleh karenanya adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

9. Menyatakan Tergugat II yang telah menerbitkan sertifikat - sertifikat atas Tanah Objek Sengketa:

- a. Sertipikat tanah Hak Guna Bangunan Nomor 14/Karang Asih atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (Tergugat I) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No. 251.550.1-32-2005 pada tanggal 29 Agustus 2005;
- b. Sertipikat tanah Hak Guna Bangunan Nomor 23/Karang Asih atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (Tergugat I) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No. 220.550.2.32.2006 tanggal 15 September 2006;
- c. Sertipikat tanah Hak Guna Bangunan Nomor 25/Karang Asih atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (Tergugat I)



berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No. 93.550.2.32.05.2006 tanggal 5 September 2006;

adalah Perbuatan Melawan Hukum oleh karenanya sertifikat-sertifikat tersebut adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;

10. Menyatakan seluruh penerbitan sertifikat hak yang timbul sebagai turunan dari Hak Guna Bangunan Nomor 14/Karang Asih atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 23/Karang Asih atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 25/Karang Asih atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa yang telah dibangun perumahan Puri Cikarang Hijau di atas tanah Objek Sengketa adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

11. Menyatakan Tergugat I telah melakukan penyerobotan dan penguasaan tanpa hak atas sebidang tanah dengan luas 3.607 m² dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 67/Waluya atas nama Ooj Komariah B. Surdjaja seluas ± 3.607 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi pada tanggal 1 Desember 1965 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah negara;
- Sebelah Timur : tanah negara;
- Sebelah Selatan : tanah negara;
- Sebelah Barat : tanah negara;

12. Menyatakan segala perikatan atau dalam bentuk perjanjian apapun yang dilakukan oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan atau Turut Tergugat III dengan Tergugat I dan akibat yang ditimbulkan dari perikatan tersebut atas tanah Objek Sengketa adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

13. Menghukum Tergugat I atau pihak manapun juga yang menguasai tanah Objek Sengketa untuk mengosongkan lokasi tanah



Objek Sengketa tanpa kompensasi apapun setelah putusan dalam perkara ini di bacakan;

14. Memerintahkan Tergugat I untuk menyerahkan Tanah-Tanah Objek Sengketa kepada Penggugat dalam keadaan aman tanpa gangguan dari pihak manapun segera seketika setelah putusan dalam perkara ini dibacakan;

15. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang ganti kerugian berupa sewa atas penggunaan tanah atau tanah Objek Sengketa tanpa hak sejak Tahun 2005 sampai dengan Tahun 2018 sebesar Rp.31.754.946.600,- (tiga puluh satu milyar tujuh ratus lima puluh empat juta sembilan ratus empat puluh enam ribu enam ratus rupiah) yang harus dibayar dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak putusan memiliki kekuatan hukum tetap;

16. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang ganti kerugian permanen yang diderita Penggugat atas kehilangan tanah Objek Sengketa karena penguasaan tanpa hak dan melawan hukum oleh Tergugat I sebesar 73.354.000.000,- (tujuh puluh tiga milyar tiga ratus lima puluh empat juta rupiah) yang harus dibayar dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak Putusan memiliki kekuatan hukum tetap;

17. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian immaterial sebesar Rp.31.754.946.600,- (tiga puluh satu milyar tujuh ratus lima puluh empat juta sembilan ratus empat puluh enam ribu enam ratus rupiah) yang harus dibayar dalam jangka waktu 7 hari kerja sejak Putusan memiliki kekuatan hukum tetap;

18. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa/dwangsoom sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) per hari apabila lalai melaksanakan isi putusan perkara ini sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;

19. Memerintahkan kepada Tergugat II melakukan pengukuran ulang di lapangan terhadap 5 (lima) bidang tanah (Tanah-Tanah Obyek Sengketa) sesuai dengan ukuran aslinya yang tertera dalam sertifikat aslinya;



20. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat agar tunduk dan taat pada putusan ini;

21. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu kendatipun ada upaya hukum banding, kasasi atau peninjauan kembali maupun *verzet* pihak ketiga (*uit voerbaar bij voorraad*);

22. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Atau: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawabannya tertanggal 20 September 2018 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa dalil gugatan Penggugat secara keseluruhan adalah tidak benar kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat. Bahwa adalah tidak benar Penggugat sebagai pemilik tanah atas nama para Turut Tergugat, sebagaimana tertuang dalam gugatan huruf a-c yang menurut Penggugat diperoleh dari para Turut Tergugat dengan cara beli mencicil dalam rentan waktu sejak tanggal 19 Januari 1991 sampai dengan tanggal 15 Maret 2005;
2. Bahwa bagaimana mungkin jual beli tanah dilakukan dengan rentan waktu selama 14 tahun sedangkan harga tanah dalam kurun waktu tersebut sudah berubah dan bagaimana bisa ada pembeli yang beritikad baik jika jual beli tersebut dilakukan dengan jangka waktu sekian lama baru dilunasi, kecuali jual beli tersebut dilakukan dengan cara kredit yang ada perhitungan bunganya;
3. Bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang 1 mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan (BW pasal 1457);
4. Bahwa jika memang benar ada jual beli yang demikian, berarti ada itikad tidak baik dari si pembeli, yang mengambil kesempatan dalam kesulitan orang karena setau tergugat 1 harga tanah yang masuk kabupaten bekasi sejak tahun 1990 tidak ada yang harganya Rp. 10.000/m², sehingga 39.084



m² dikali Rp. 10.000 = Rp. 390.840.000 (tiga ratus Sembilan puluh juta delapan ratus empat puluh ribu);

5. Bahwa Tergugat 1 adalah Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Akte Pendirian di hadapan Notaris dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman RI pada tanggal 27 Juni 1996 No. C2-7894.HT.01.01.TH.1996 yang memperoleh usaha atas perijinan dari instansi-instansi terkait;

6. Bahwa operasional usaha Tergugat 1 adalah dibidang property perumahan dan untuk membangun perumahan kami telah melalui prosedur pembebasan hak-hak atas tanah. Dengan surat pernyataan pelepasan hak atas tanah yang dibuat di hadapan Camat Cikarang (sekarang Camat Cikarang Utara). Dengan risalah Panitia Pemeriksaan Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 4 Juli 2005 No.50.2-170/03/2005;

7. Bahwa untuk membangun perumahan tersebut Tergugat 1 telah memperoleh ijin lokasi berdasarkan SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 3 Agustus 1995 No. 460-413-05-1993 yang diperpanjang tanggal 3 September 1996 No. 460-614-05-1996 tanggal 3 Agustus No. 063/SK-il-II.d-nf 1997, dengan rincian:

- a. Luas menurut ijin lokasi kurang lebih 250.000 m²;
- b. Dimohon sekarang seluas 85.689 m²;
- c. Sisa yang belum dimohon 164.311 m²;

8. Bahwa Tergugat 1 mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan (HGB) atas bidang tanah berdasarkan hasil pengukuran seluas 85.689 m² (delapan puluh lima ribu enam ratus delapan puluh sembilan) sesuai peta situasi tanggal 13 Agustus 1997 No.357/BPN/1997 untuk perumahan terletak di Desa Karang Asih, Kec. Cikarang Utara, Kab. Bekasi, Jabar;

9. Bahwa Tergugat 1 telah memperoleh ijin lokasi untuk membangun perumahan sudah sejak tanggal 3 Agustus 1995 sebelum persoalan Penggugat dan para Turut Tergugat selesai. Apabila itu benar dan kami telah mengeluarkan biaya pembebasan tanah tersebut;

10. Bahwa tidak benar Penggugat mendalilkan jika Tergugat 1 telah melakukan perbuatan melawan hukum pasal 1365 BW menyatakan tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain



mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

11. Bahwa dalam hal tersebut tidak ada yang salah yang dilakukan oleh tergugat 1 karena semuanya telah melalui prosedur dan telah sesuai dengan undang-undang dan peraturan yang berlaku;

Berdasarkan uraian tersebut diatas tergugat 1 mohon kepada yang terhormat majelis hakim PN Bekasi yang memeriksa gugatan perkara *aquo* untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

- Menolak gugatan provisi dari penggugat

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan jawabannya tertanggal 24 September 2018 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Dalam eksepsi :

1. Gugatan Kurang Pihak,
Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah atas Sertipikat Hak Milik No. 281, 297, 147, 296, serta No. 67/Waluya yang telah dibeli dari Tn. Pondok yang merupakan orang tua dari Para Turut Tergugat. Penggugat juga mengakui bahwa diatas tanah a quo telah terbit sertipikat Hak Guna Bangunan No. 14, 23 serta Hak Guna Bangunan No. 25/Karang Asih atas nama PT. Mambang Perkasa. Bahwa tanah a quo peruntukannya oleh Tergugat I sebagai perumahan serta telah dilakukan pemecahan-pemecahan yang telah beralih pada konsumen PT. Mambang, oleh karena itu, terhadap perkara *aquo* kami nyatakan kurang pihak akibat tidak diikutkannya pihak-pihak yang telah membeli dari Tergugat I. Oleh karena itu sepatutnya gugatan Penggugat ditolak.

2. Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang mengadili perkara *q quo*
Bahwa Petitum Penggugat Nomor 8 -10 yang memohon Sertipikat HGB Nomor 14, 23 dan 25/Karang Asih atas nama Tergugat I (PT. Mambang Perkasa) adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Bahwa atas dasar petitum tersebut karena secara tersirat dinyatakan penerbitan Sertipikat HGB Nomor 14, 23 dan 25 /Karang Asih tidak sesuai



dengan prosedur, atas dasar petitum perkara aquo seharusnya dilakukan gugatan oleh Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung karena Penggugat menganggap cacat prosedur/cacat hukum, karenanya kami nyatakan Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang mengadili perkara a quo, sehingga sepatutnya gugatan ditolak.

Dalam Pokok Perkara :

1. 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 II.
2. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menolak secara tegas atas perubahan nomor hak atas tanah-tanah aquo seperti Hak Milik Nomor 281/Waluya menjadi Hak Milik Nomor 4673/Karang Asih. Bahwa perubahan Nomor Hak tersebut bukan karena kemauan Tergugat II tetapi adanya pemekaran wilayah dimana tanah-tanah aquo semula terletak di Desa Waluya, oleh karena pemekaran wilayah maka terjadi perubahan hak menjadi Hak Milik Nomor 4673/Karang Asih berdasarkan surat keterangan dari Kepala Desa Karang Asih Nomor 145/147/VI/2006 tanggal 23-06-2006. Begitu pula terhadap Hak Milik Nomor 147/Waluya berubah menjadi Hak Milik Nomor 3476/Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa Nomor 145/147/VI/2006 tanggal 23-06-2006, serta Sertipikat Nomor 296/Waluya berubah menjadi Hak Milik Nomor 3475/Karang Asih berdasarkan Surat Pemekaran Desa Nomor 145/147/VI/2006 tanggal 23-06-2006. Bahwa perubahan hak karena adanya pemekaran wilayah tidak melanggar prosedur dan bukan perbuatan melawan hukum dari Tergugat II justru kalau tidak dilakukan perubahan Nomor Hak akibat pemekaran wilayah maka proses selanjutnya tidak dapat dilaksanakan karena tidak teridentifikasi nomor haknya pada wilayah pemekarannya.
3. Keberatan Penggugat pada point nomor 32 yang menyatakan Tergugat II tidak maksimal dalam melakukan mediasi tertanggal 07 Maret 2016 sehingga Penggugat berkesimpulan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan rekayasa dalam merebut tanah-tanah a quo. Dalil tersebut merupakan kesimpulan yang sangat sempit dan dangkal, bagaimana mungkin Tergugat II akan melakukan rekayasa untuk merebut tanah-tanah a quo dari penggugat, apa kepentingan serta keuntungan Tergugat II mau



merebut tanah-tanah aquo dari Penggugat. Jangan menyalahkan Tergugat II kalau mediasi tidak terlaksana sebagaimana yang diharapkan Penggugat, tidak mungkin Tergugat II memaksa Tergugat I untuk mengikuti apa kemauan dari Penggugat. Tergugat II hanyalah mediator yang independen, tidak berpihak pada siapa pun. Penyelesaian masalah berpulang pada pihak-pihak yang berselisih. Tergugat II adalah unit kerja BPN di wilayah kabupaten atau kota yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum lainnya. Kalau ada prosedur yang dilanggar oleh Tergugat II dalam menerbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 14, 23 dan Nomor 25/Karang Asih atas nama PT. Mambang Perkara, seharusnya Penggugat mengajukan gugatan ke peradilan Tata Usaha Negara Bandung.

4. Bahwa sebelum terbit Sertikat HGB Nomor 14, 23 dan 25/Karang Asih atas nama Tergugat I, Sertipikat Hak Milik Nomor 4673, 3476, 3475/Karang Asih dilakukan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang. Dengan penerbitan kembali Sertipikat yang hilang, oleh Tergugat I melakukan Pelepasan Hak atas tanah aquo yang oleh Tergugat II diterbitkanlah Sertipikat HGB No. 14, 23 dan 25/Karang Asih atas nama Tergugat I yang tentunya sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang telah disampaikan sebagaimana tersebut di atas kiranya kami dari Tergugat II memohon pada Majelis Hakim yang Terhormat memutus sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Mengabulkan eksepsi Tergugat.II

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, Turut Tergugat I telah mengajukan jawabannya tertanggal 20 September 2018 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat I membantah seluruh dalil-dalil dan keterangan dari Penggugat seperti tersebut dalam surat gugatannya, kecuali dalam hal-hal tertentu yang secara tegas diakui oleh turut Tergugat I.



2. Bahwa benar turut Tergugat I memiliki 4 bidang tanah yang terletak di Desa Waluya (setelah pemekaran Desa sekarang menjadi Desa Karangasih) masing- masing yaitu :

- a. SHM No 281/ Waluya luas 2.409m² tahun terbit 31-10-1967 atas nama RAUT (cq turut Tergugat I)
- b. SHM No. 29.0/Waluya, luas 3.580m². tahun terbit 20-02-1968 atas nama RAUT (cq. Turut Tergugat I).
- c. SHM No. 297/Waluya luas 5.256m². tahun terbit 03-12-1981 atas nama RAUT BIN PONDOK (cq turut Tergugat I).
- d. SHM No. 67/Waluya dengan luas 3.607m² tahun terbit 01-12-1965 atas nama OOJ KOMARIAH bin SURDJAJA yang telah dibeli oleh turut Tergugat I pada tahun 1981 dan belum sempat dibalik nama oleh turut Tergugat I.

3. Bahwa benar pada tanggal 20 Desember 1990 turut Tergugat I mengadakan perjanjian jual beli kepada Penggugat terhadap 4 bidang tanah milik turut Tergugat I dengan harga Rp. 10.000/m² yang pembayarannya dilakukan secara bertahap (dicicil) berikut tanah-tanah milik adik-adik turut Tergugat I masing- masing:

- a. SHM No. 147/Waluya luas 18.205m² tahun terbit 17-01-1966 atas nama Karsih bin Pondok (cq turut Tergugat II).
- b. SHM No. 296/Waluya luas 7.206m² tahun terbit 10-04-1968 atas nama Rusni bin Pondok (cq turut Tergugat III) akan tetapi untuk tanah-tanah milik turut Tergugat II dan turut Tergugat III segala pengurusan dan pembayarannya dikuasakan oleh turut Tergugat II dan turut Tergugat III kepada saudara Dulah sebagai suami dari turut Tergugat II.

4. Bahwa benar turut Tergugat I mengakui dengan tegas bahwa Penggugat telah membayar lunas terhadap tanah-tanah milik turut Tergugat I pada tanggal 15 Maret 2005, sedangkan untuk tanah-tanah milik turut Tergugat II dan turut Tergugat III diselesaikan dan diurus oleh sdr. dulah sebagai kuasa dari turut Tergugat II dan turut Tergugat III yang notabene sebagai suami dari turut Tergugat II.

5. Bahwa setelah dilakukan perjanjian jual beli antara turut Tergugat I dan Penggugat pada tahun 1990, maka seluruh sertifikat hak milik dari para turut Tergugat diserahkan kepada Penggugat berikut tanah-tanah sawah



yang selanjutnya tanah-tanah tersebut digarap oleh orang yang dipercayai oleh Penggugat.

6. Bahwa pada tahun 2005 turut Tergugat I mendengar kalau tanah-tanah tersebut dibangun perumahan oleh PT. Karyamas Mambang Perkasa dan turut Tergugat I beranggapan bahwa Penggugat telah menjual tanah-tanah tersebut kepada PT. Karyamas Mambang Perkasa, oleh karenanya pada saat itu turut Tergugat I memberikan somasi kepada Penggugat untuk segera melunasi tanah-tanah tersebut yang telah dibeli dari turut Tergugat I.

7. Bahwa turut Tergugat I baru mengetahui dari Penggugat bahwa Sertifikat Hak Milik asli dari 6 bidang tanah milik para turut Tergugat masih ada dan dipegang di tangan Penggugat dan Penggugat tidak pernah menjual kepada PT. Karyamas Mambang Perkasa.

8. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada No. 38 Penggugat beranggapan bahwa semua itu terjadi atas ulah turut Tergugat I yang melakukan tindakan-tindakan sehingga terbit sertifikat pengganti karena hilang dan melakukan pelepasan Hak kepada PT. Karyamas Mambang Perkasa.

9. Bahwa turut Tergugat I menolak dengan tegas bahwa turut Tergugat I tidak pernah melaporkan sertifikat Hak milik turut Tergugat I hilang ke Polres Metro Kab. Bekasi. Tidak pernah mengajukan permohonan penerbitan sertifikat pengganti ke BPN Kab. Bekasi, tidak pernah disumpah sebagai pemilik sertifikat-sertifikat yang hilang di BPN Kab. Bekasi, tidak pernah melakukan pelepasan Hak kepada dan untuk siapapun dan PT apapun.

10. Bahwa turut Tergugat I tidak mengenal dan tidak pernah berkomunikasi dengan PT. Karyamas Mambang Perkasa. Tidak pernah menjual tanah-tanah milik turut Tergugat I kepada PT. Karyamas Mambang Perkasa.

11. Bahwa turut Tergugat I mengakui dengan tegas bahwa tanah-tanah milik turut Tergugat I masing-masing:

- SHM No. 281/Waluya luas 2.409m² atas nama Raut.
- SHM No. 290/Waluya luas 3.580m² atas nama Raut.
- SHM No. 297/Waluya luas 5.256m² atas nama Raut Bin Pondok
- SHM No. 67/Waluya luas 3.607² atas nama Ooj Komariah bin Surdjaja yang dibeli oleh turut Tergugat I dan belum dibalik nama keatas nama turut Tergugat I bahwa tanah-tanah tersebut oleh turut Tergugat I hanya dijual kepada Penggugat.



12. Demikian jawaban turut Tergugat I, sebagaimana uraian-uraian yang telah disampaikan di atas dan bersama ini turut Tergugat I mohon dengan hormat dan segala kerendahan hati kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar sudilah kiranya memutus dan mengadili perkara ini dengan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah mengajukan jawabannya tertanggal 20 September 2018 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. Tentang Gugatan Kurang Pihak

Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) atas bidang-bidang tanah terperkara pada tanggal 29 Agustus 2005 telah diturunkan haknya menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa (Tergugat I) oleh Tergugat II dan saat ini diatas bidang-bidang tanah *a quo* telah didirikan perumahan Puri Cikarang Hijau oleh Tergugat I.

Bahwa namun demikian dalam perkara ini, Penggugat samasekali tidak mengikutsertakan para pemilik dari bangunan-bangunan perumahan yang secara nyata menguasai obyek sengketa, dengan demikian gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, tidak lengkap karena orang-orang yang secara nyata menguasai tanah sengketa tidak ikut digugat (*plurium litis consortium*).

Bahwa tanpa menarik para pemilik dari bangunan-bangunan perumahan yang secara nyata menguasai obyek sengketa sebagai pihak dalam perkara ini, maka proses peradilan akan mengabaikan asas *de auditu et alternam partem*.

Bahwa oleh karenanya sangatlah tepat jika gugatan Penggugat dinyatakan tidak sempurna karena kurang pihak dan oleh karena itu gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima *atau niet on vankelijke verklard* (NO);

B. Tentang Gugatan Kabur

Formasi gugatan Penggugat tidak disusun sesuai tata cara yang baik (*geode procedorde*), posita yang lazimnya merupakan dalil konkrit tentang fakta yang menjadi dasar serta alasan diajukannya gugatan (*meddelen van den eis*) atau *fondamentum petendi*, dicampuradukan dengan rumusan kesimpulan serta



tuntutan atau *petitum*. Bahkan dalil-dalil gugatan tidak selaras satu sama lain, antara *petitum* dengan *posita* saling bertentangan, mengakibatkan gugatan tidak jelas dan kabur sehingga sangat sulit dipahami apalagi untuk dijawab. Oleh karenanya beralasan menurut hukum bila gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*);

C. Tentang Tidak Ada Hubungan Hukum

1. Bahwa dalam dalil-dalil gugatan Penggugat menyatakan dirinya adalah merupakan pemilik sah atas tanah obyek sengketa yang diperoleh berdasarkan Perjanjian Jual Beli tertanggal 20 Desember 1990 antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, dimana Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan mewakili keluarga besar Tn. Pondok serta sebagai kuasa dari Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;
2. Bahwa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak pernah menjual atau memberikan kuasa kepada siapapun untuk menjual bidang-bidang tanah hak miliknya kepada Penggugat, bahkan hingga saat ini Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak pernah kenal dan/atau mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat;
3. Bahwa Syarat mutlak untuk dapat menuntut seseorang didepan pengadilan adalah adanya hubungan hukum, karena antara Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dengan Penggugat tidak pernah ada hubungan hukum maka gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi, mohon dianggap termasuk dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas;
3. Bahwa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada point 1 s/d 6 posita sepanjang menyangkut Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, karena Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak pernah menjual atau memberikan kuasa kepada siapapun untuk menjual tanah SHM Nomor : 147/Waluya atau 3476/Karang Asih seluas 18.305 M² a/n Turut Tergugat II dan tanah SHM Nomor : 296/Waluya



atau Nomor : 3475/Karang Asih seluas 7.200 M² a/n Turut Tergugat III kepada Penggugat;

4. Bahwa demikian pula Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada point 8 s/d 14 posita sepanjang menyangkut Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, karena Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak pernah menjual atau memberikan kuasa kepada siapapun untuk menjual tanah SHM Nomor : 147/Waluya atau Nomor : 3476/Karang Asih seluas 18.305 M² a/n Turut Tergugat II dan tanah SHM Nomor : 296/Waluya atau Nomor : 3475/Karang Asih seluas 7.200 M² a/n Turut Tergugat III kepada Penggugat, terlebih lagi Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak pernah menerima atau menyuruh orang lain sebagai kuasa untuk menerima uang dari Penggugat;

5. Bahwa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menolak dengan keras dalil gugatan Penggugat point 15 posita karena Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak pernah menjual atau memberikan kuasa kepada orang lain untuk menjual tanah SHM No.147/Waluya atau No.3476/Karang Asih seluas 18.305 m² a/n Turut Tergugat II dan tanah SHM No.296 atau No. 3475/Karang Asih seluas 7.200 m² a/n Turut Tergugat III kepada Penggugat, bahkan sampai hari ini Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak pernah kenal dan/atau mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat.

Oleh karena itu Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mensomir Penggugat untuk membuktikan dalilnya yang menyatakan "... bahwa Tanah-tanah Obyek Sengketa yang telah Penggugat beli dari Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III ...";

6. Bahwa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat point 34 huruf b ii yang menyatakan "Bahwa sertifikat tersebut telah diserahkan oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III pada tanggal 20 Desember 1990 kepada Penggugat ...", karena sampai hari ini Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak pernah kenal ataupun bertemu dengan Penggugat, sehingga berdasarkan akal sehat bagaimana mungkin Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III bisa menyerahkan sertifikat kepada Penggugat, bila tidak pernah bertemu samasekali;

Untuk itu Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mensomir Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya yang menyatakan "Bahwa sertifikat tersebut



telah diserahkan oleh ... Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III pada tanggal 20 Desember 1990 kepada Penggugat ...”

7. Bahwa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat point 38 huruf b dan c, point 40, 41, 42, 43. Dan 44 posita, karena:

i. Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III samasekali tidak mengetahui perihal Turut Tergugat I menyerahkan SHM No.147/Waluya seluas 18.305 m² a/n Turut Tergugat II dan tanah SHM No.296/Waluya seluas 7.200 m² a/n Turut Tergugat III kepada Penggugat;

ii. Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak pernah menjual atau memberikan kuasa kepada siapapun untuk menjual tanah SHM No. 147/Waluya atau No.3476/Karang Asih seluas 18.305 m² a/n Turut Tergugat II dan tanah SHM No.3475/Karang Asih atau No. 296/Waluya seluas 7.200 m² a/n Turut Tergugat III kepada Penggugat;

iii. Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak pernah menerima atau menyuruh orang lain sebagai kuasa untuk menerima uang dari Penggugat;

iv. Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak pernah kenal ataupun bertemu dengan Penggugat;

8. Bahwa demikian pula dalil gugatan Penggugat pada point 20 petitum yang memohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum dan memerintahkan Para Tergugat dan para Turut Tergugat agar tunduk dan taat pada putusan ini, tentunya harus ditolak, karena Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak pernah menjual atau memberikan kuasa kepada siapapun untuk menjual tanah SHM No. 147/ Waluya atau No.3476/Karang Asih seluas 18.305 m² a/n Turut Tergugat II dan tanah SHM No. 296/Waluya atau No.3475/Karang Asih seluas 7.200 m² a/n Turut Tergugat III kepada Penggugat, terlebih lagi Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak pernah menerima atau menyuruh orang lain sebagai kuasa untuk menerima uang dari Penggugat, bahkan tidak pernah mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, terlebih lagi orang-orang yang secara nyata menguasai hak kebendaan atau *zakelijk gerechtigde* atas obyek sengketa dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau *onrechmatigedaad* ini tidak diikuti sama sekali dalam perkara *a quo*;



9. Bahwa tentang permintaan Penggugat meletakkan sita jaminan sebagaimana dalil gugatannya Dalam provisi point 1 huruf a, b, c, d, dan e posita serta Dalam Provisi point 1 huruf a, b, c, d, dan e petitum, haruslah ditolak karena :

- i. Gugatannya sendiri tidak jelas, tidak mempunyai dasar hukum serta tidak ada kepentingannya untuk itu;
- ii. Syarat pasal 227 HIR tidak terpenuhi;
- iii. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 5 tahun 1975, memerintahkan agar pengadilan berhati-hati dalam meletakkan sita jaminan;

10. Bahwa demikian pula halnya permohonan Penggugat mengenai putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding, maupun kasasi sebagaimana point 21 9 petitum haruslah ditolak, karena :

- i. Gugatannya sendiri tidak jelas dan tidak mempunyai dasar hukum;
- ii. Syarat pasal 180 HIR jelas-jelas tidak terpenuhi;
- iii. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 3 tahun 2000 yang dipertegas dengan Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 4 tahun 2001, memerintahkan agar Ketua Pengadilan dan para hakim, berhati-hati dalam menyatakan putusan yang sertamerta;

Berdasarkan segala uraian tersebut diatas, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*)
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*);
2. Bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;



3. Biaya perkara menurut hukum.

Menimbang, bahwa atas jawaban yang diajukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya pada persidangan tanggal 1 Oktober 2018, dan atas Replik tersebut Penggugat mengajukan Dupliknya tertanggal 8 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi telah menjatuhkan putusannya Nomor 236/Pdt.G/2018/PN.Bks, tanggal 14 Maret 2019 dengan diktum yang berbunyi sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- Menyatakan Tuntutan Provisi Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi dari Tergugat II, Turut Tergugat II dan III tersebut;

DALAM POKOK PERKARA:

- 1) Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;
- 2) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara perkara ini yang hingga kini berjumlah Rp.1.146.000,00; (Satu juta seratus empat puluh enam ribu rupiah) ;

Memperhatikan Surat Pernyataan Permohonan Banding Nomor: 236/Pdt.G/2018/PN.Bks. jo. No.29/Bdg/2019/PN.Bks. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, menerangkan bahwa pada tanggal 26 Maret 2019 Pembanding semula Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan banding atas putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor. 236/Pdt.G/2018/PN.Bks tanggal 14 Maret 2019, permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara patut, masing-masing kepada: Kuasa Hukum Terbanding/Penggugat pada tanggal 26 Mei 2019, Turut Terbanding I/Tergugat II pada tanggal 30 April 2019, Turut Terbanding II/Turut Tergugat I pada tanggal 21 Januari 2019, kepada Turut Terbanding III/Turut Tergugat II dan Turut Terbanding IV/Turut Tergugat III, masing-masing pada tanggal 24 April 2019;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding/Tergugat I telah mengajukan memori banding tertanggal 9 April 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 11 April 2019, memori



banding tersebut telah diserahkan secara patut, masing-masing kepada Kuasa Hukum Terbanding/Penggugat pada tanggal 28 Mei 2019, Kepada Turut Terbanding I/Tergugat II pada tanggal 30 April 2019, Kepada Turut Terbanding II/Turut Tergugat I pada tanggal 21 Januari 2020, kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding III/Turut Tergugat II dan Turut Terbanding IV/Turut Tergugat III, masing-masing pada tanggal 24 April 2019;

Menimbang, bahwa relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor 236/Pdt.G/2018/PN.Bks telah diberitahukan secara patut, masing-masing kepada:

1. Kuasa Hukum Pembanding pada tanggal 13 Juni 2019;
2. Kuasa Hukum Terbanding pada tanggal 26 Mei 2019;
3. Turut Terbanding I pada tanggal 30 April 2019;
4. Turut Terbanding II pada tanggal 21 Januari 2020;
5. Kuasa Hukum Turut Terbanding III dan Turut Terbanding IV, masing-masing pada tanggal 24 April 2019;

Mereka semua diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara yang dimintakan banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini dengan cara seksama sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung;

TENTANG HUKUMNYA ;

Menimbang, bahwa karena permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding/Tergugat I telah diajukan dengan tenggang waktu dan tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding/Tergugat I pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

1. Bahwa proses persidangan perkara a quo telah sampai kepada pokok perkara, artinya seluruh bagian-bagian baik dari gugatan, jawaban, Replik dan duplik serta kesimpulan masing-masing pihak telah dikemukakan, akan tetapi dalam pertimbangan putusan Majelis Hakim tidak lengkap, tidak semua bagian-bagian penting dari perkara ini dipertimbangkan ;



2. Bahwa Judex Facti tingkat pertama tidak mempertimbangkan bukti-bukti tertulis dari Tergugat I, dan Tergugat II yang diajukan di persidangan sebagaimana bukti berikut :

- I. - Bukti T1-1, bukti T1-2, bukti T1-3, bukti T1-4, bukti T1-5, berupa Foto Copy Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah untuk kepentingan Swasta (berdasarkan Surat Menteri Dalam Negeri tanggal 3 Desember 1975 Nomor Ba 12/10812/75) Nomor :105/PH-IX/CKR/1995;
- Bukti T1-6, berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 251-550.2-32-2005 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 85.689 M2, terletak di Desa Karang Asih, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa;
- Gambar Denah Tanah yang telah disahkan oleh BPN Kabupaten Bekasi;
- Surat Keterangan Kepala Desa Karang Asih Nomor 145/33/IX/2006 ;
- II. - Bukti T2-1, Foto Copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 297/Desa Waluya yang telah dimatikan hak-nya menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/Karang Asih;
- Bukti T2-2a, bukti T2-2b, bukti T2-3, bukti T2-4, adalah Foto Copy Sertifikat Hak Milik Nomor 296/Desa Waluya, Nomor 3475/Desa Karang Asih, Nomor 3476/Desa Karang Asih ;
- Bukti T2-5 dan T2-6 adalah buku Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 25 dan 23 Desa Karang Asih atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa;
- Bukti T2-6 adalah SK. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat No. 251-550.2-32-2005 tanggal 29 Agustus 2005 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 85.689 M2 terletak di Desa Karang Asih, Kec. Cikarang Utara, Kab. Bekasi atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa, berkedudukan di Kabupaten Bekasi;



- Bukti T2-7, T2-8 dan T2-10 adalah Foto Copy Sertifikat Hak Milik terletak Desa Karang Asih, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi yang dinyatakan tidak berlaku lagi karena sudah dibukukan menjadi HGB, berdasarkan SK Kanwil BPN Provinsi Jawa Barat;
- Foto Copy Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 220-550.2-32-2005 tanggal 15 September 2006 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 4.554 M terletak di Desa Karang Asih, Kec. Cikarang Utara, Kab. Bekasi atas nama PT. Karyamas Mambang Perkasa berkedudukan di Bekasi;

3. Bahwa bukti-bukti tertulis dari Tergugat I angka 1 sampai dengan angka 36 tidak satupun dipertimbangkan, padahal dari bukti-bukti tersebut telah jelas dan terang bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya tidak benar dan harus dikesampingkan;

4. Bahwa *Judex Factie* tingkat pertama tidak mempertimbangkan keterangan saksi-saksi, dari Penggugat, seperti keterangan saksi berikut:

- Saksi I Iva Dewi Permata, menerangkan ketika ia datang ke BPN Kabupaten Bekasi menanyakan Sertifikat tanah, yang dijawab oleh BPN Bekasi "bahwa Sertifikat yang dimaksud sudah berpindah ke PT. Karyamas Mambang Perkasa (Tergugat I) berdasarkan Surat Pemeriksaan Desa No.503/300-32.16/VIII/2012 sesuai bukti P-12 ;

- Saksi II, Karnadi, menerangkan, bahwa saksi ada diberi tahu oleh orang tua saksi, kalau tanahnya sudah dijual ke Perumahan Grand City ;

yang tampak dengan jelas keterangan saksi-saksi dari Penggugat tidak ada satupun yang menerangkan sesuai dengan yang didalilkan oleh Penggugat, karena saksi-saksinya tidak mengetahui dengan pasti sebagaimana bukti-bukti yang diajukannya, yang diketahui hanya "katanya";



5. Bahwa *Judex Factie* tingkat pertama juga tidak mempertimbangkan keterangan saksi-saksi dari Tergugat I satu persatu sebagaimana keterangan berikut:

- Saksi I Tergugat I Hafil Pranajaya, bahwa saksi adalah petugas lapangan yang ditugaskan mencari nama-nama dan alamat pemilik tanah yang ada dalam peta rinci dan saksi melakukan pembayaran ganti rugi atas tanah yang dibebaskan oleh PT. Karyamas Mambang Perkasa tersebut kepada yang memiliki surat tanah, sertifikat/girik dan kepada yang menguasai lahan;

- Saksi II Tergugat I, Mohamad Rachmat Sutanto, menerangkan bahwa "Pembayaran yang saksi lakukan kepada pemilik lahan yang memiliki surat tanah berupa Sertifikat/girik dan yang hanya menguasai lahan saja, bukan pemilik tanah;

- Saksi Ahli Tergugat I menerangkan, bahwa arti dari "Pelepasan Hak atau Pembebasan Hak atas tanah adalah melepaskan hubungan hukum atas tanah dengan subyek pemegang haknya, dan pelaku yang memerlukan pembebasan tanah harus sudah mengantongi ijin lokasi";

seolah-olah mengesampingkan keterangan saksi-saksi tersebut, padahal saksi-saksi Tergugat I adalah orang-orang yang di dalam persidangan telah menerangkan dengan jelas persoalan obyek sengketa yang dimaksudkan oleh Penggugat;

6. Bahwa *Judex factie* Tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya hanya mempertimbangkan tentang gugatan provisi Penggugat, tentang eksepsi (kewenangan) absolut dan eksepsi tentang kekurangan pihak dalam gugatan perkara ini, padahal ada yang lebih penting dari perkara ini adalah bukti kepemilikan yang sah yang diperoleh sesuai dengan prosedur serta ketentuan hukum yang berlaku;

7. Bahwa baik dari jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II serta Turut tergugat III, juga dari keterangan saksi-saksi kedua belah pihak, tidak ada yang dapat membuktikan jika ada lahan dalam lingkungan proyek Pembangunan Perumahan PT. Karyamas Mambang Perkasa yang tidak dibayar ganti ruginya oleh



Penggugat sebelum Pembangunan proyek perumahan tersebut berjalan/dimulai;

8. Bahwa dengan jelas, tidak ada pertimbangan fakta-fakta hukum mengenai siapa yang sesungguhnya, benar dan tidak benar, siapa sebenarnya yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara ini, karena tidak dibuktikan di dalam fakta hukum;

9. Bahwa *Judex Factie* tingkat pertama tidak mempertimbangkan hal-hal yang lebih urgen dari sekedar pertimbangan mengenai gugatan kurang pihak, karena hal ini menyangkut kepentingan banyak orang yang telah memiliki perumahan yang sesuai dengan proses kepemilikannya;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari berkas perkara berikut putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 236/Pdt.G/2018/PN.Bks, tanggal 14 Maret 2019, memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding; Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat tidak ada hal-hal baru yang relevan untuk dipertimbangkan pada pemeriksaan tingkat banding; demikian juga pertimbangan hukum yang dijadikan dasar dan alasan dalam memutus perkara a quo oleh putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding dalam mengadili dan memutus perkara a quo pada pemeriksaan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan yang telah dikemukakan di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 236/Pdt.G/2018/PN.Bks, tanggal 14 Maret 2019 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding dari Pembanding /Tergugat I ditolak, maka Pembanding/Tergugat I sebagai pihak yang kalah haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul pada tingkat banding yang besarnya sebagaimana tersebut dalam diktum putusan di bawah ini;

Memperhatikan Pasal-pasal dalam: Reglemen Acara Perdata/RO Stb.1847 No. 52 jo. Stb.1849 No. 63, HIR.Stb. 1941 No. 44, KUHP/BW, UU No. 20 Tahun 1947, UU No. 5 Tahun 1960, UU No. 48 Tahun 2009, UU No. 49



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

Tahun 2009, PP No. 24 Tahun 1997, 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 Tergugat I;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 236/Pdt.G/2018/PN.Bks tanggal 14 Maret 2019, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding/Tergugat I untuk membayar ongkos perkara yang timbul pada pemeriksaan tingkat banding sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah, diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari ini: **Rabu, tanggal 15 April 2020**, oleh kami: **CHRISNO RAMPALODJI, SH, MH**, sebagai Ketua Majelis, **DR. E.D. PATTINASARANY, SH, MH**, dan **BERLIN DAMANIK, SH, M.Hum**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat Banding dan putusan tersebut pada hari: **Selasa, tanggal 28 April 2020** diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh **APAY SYAHIDIN, SH**. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota:

K e t u a,

DR. E.D. PATTINASARANY, SH, MH. CHRISNO RAMPALODJI, SH, MH.

BERLIN DAMANIK, SH, M.Hum.

PANITERA PENGGANTI

Halaman 61 dari 61 halaman putusan No. 74/PDT/2020/PT.BDG



APAY SYAHIDIN, SH.

Perincian biaya perkara :

Materai	Rp.	6.000,00
Redaksi putusan	Rp.	10.000,00
<u>Biaya proses lainnya.....</u>	<u>Rp.</u>	<u>134.000,00</u>
Jumlah	Rp.	150.000,00