



PUTUSAN

NOMOR 291/PDT/2017/PT.BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata dalam Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

JHON SOEDHARMAN, Swasta, beralamat di Jalan Raya Logistik II Nomor 88, Kelapa Gading, Jakarta Utara, dalam hal ini memilih kedudukan hukum pada alamat Penerima Kuasa yang tersebut dibawah ini untuk selanjutnya disebut "Penerima Kuasa" dengan ini memberikan Kuasa Kepada : 1. MARHENDRA ARISTANTO, SH.,MH, 2. S.W. MADA HEKOPUNG, SH., 3. PRANOWO, SH & 4. BERLIAN NUH H.J.,SH Advokat pada Kantor Hukum "AAMHAS Counsellors-at-Law, beralamat di Pekantoran KIMDO SQUARE Blok B-5, Jalan Raya Duren Tiga No.101, Jakarta Selatan 12760, berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Januari 2017. Dan Almarhum JHON SOEDHARMAN, di ganti kedudukannya oleh ahli warisnya :

1. Lie Fransisca ;
2. Ladypiyo Soedharman ;
3. William Soedharman ;
4. Anthony Soedharma ;

Keempatnya untuk selanjutnya disebut sebagai PARA PEMBANDING SEMULA PARA PENGGUGAT;

LAWAN :

1. **SUSILO GOETOMO**, Pengusaha, beralamat di Kantor Pemasaran GRAND GALAXY CITY, Taman Galaxy Raya Blok A Nomor 1, Bekasi Selatan, Kota Bekasi, untuk selanjutnya disebut sebagai TERBANDING I SEMULA TERGUGAT I ;
2. **NASAR PAUL GINTING** Almahum, yang diganti kedudukannya oleh ahli warisnya yang bernama :
 1. Ny. DEVI HERAWATI NASUTION ;
 2. ADE PERMANA GINTING ;
 3. SOULTHON PERMANA GINTING ;
 4. SHEELVIE PERMANA GINTING, Semuanya bertempat tinggal di Jalan Pulomas V C/8 Rt/Rw 006/011, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai TERBANDING II SEMULA TERGUGAT II ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **NURLELA WATI, SH.** Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah Kota Bekasi, beralamat di Ruko Graha Indah 4, Jalan Raya Jatiwaringin, Pondok Gede, 17411, untuk selanjutnya disebut sebagai TERBANDING III SEMULA TERGUGAT III ;

Ketiganya dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Rangga B. Rikuser,SH. Advokat yang beralamat dan bertempat tinggal di Perumahan Puri Pesona Blok A3, Rt.004/Rw.009, Kelurahan Bojong Pondok Terong, Kecamatan Cipayung, Kotip Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Maret 2017;

4. **KEPALA KELURAHAN JAKASETIA, KECAMATAN BEKASI SELATAN, KOTA BEKASI**, beralamat di Jalan Raya Pekayon – Pasar Rebo, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, untuk selanjutnya disebut sebagai TERBANDING IV SEMULA TERGUGAT IV;

5. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BEKASI**, beralamat di Jalan Chairil Anwar Nomor 25, Kota Bekasi, untuk selanjutnya disebut sebagai TERBANDING V SEMULA TERGUGAT V ;

6. **WALIKOTA PEMERINTAH KOTA BEKASI**, beralamat di Jalan Ir. H. Juanda, Nomor 100, Kota Bekasi 17113, untuk selanjutnya disebut sebagai TERBANDING VI SEMULA TERGUGAT VI ;

Untuk Terbanding IV dan VI semula Tergugat IV dan VI, dalam hal ini diwakili Tim Kuasa Hukum Pemerintah Kota Bekasi 1. Hani Siswadi, SH.MSi, 2. Sugianto, SH., 3. Pipik Anwar Sidik,S.Sos., 4. Ade Suhendra, SH., 5. Lisa Indryati, SH., 6. Sudaryono, SH.,7. Melania Sari, SH., 8. Fitri Susanty, SH., 9. Indra Permana, SH., Advokat yang beralamat di Jalan Jenderal Ahmad Yani Nomor 1 Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 April 2017;

DAN

PT. LABRATA REAL ESTATE HOUSING DEVELOPMENT, beralamat di Jalan Panjang Nomor 7-9, Kelurahan Kedoya Selatan, Jakarta Barat 11520, untuk selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING SEMULA TURUT TERGUGAT ;

Pengadilan Tinggi tersebut :

Setelah membaca berkas perkara maupun surat-surat lain yang berkenaan dengan perkara ini sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 Januari 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 19 Januari 2016 dalam Register Nomor 23/Pdt.G/2016/PN.Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 2 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. TENTANG KEDUDUKAN HUKUM PENGGUGAT SEBAGAI PEMILIK SAH TANAH JALAN NUSA INDAH, BEKASI SELATAN:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas lahan perumahan Vila Jakasetia Indah yang berasal dari sertifikat Induk Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2194 tercatat atas nama TURUT TERGUGAT dan seluruh sisa kaveling atas nama TURUT TERGUGAT baik berupa sertifikat SHGB yang telah dibalik nama menjadi atas nama PENGGUGAT maupun yang saat ini sedang dalam proses balik nama di Kantor TERGUGAT V, yang setempat dikenal dengan nama Jalan Nusa Indah, Desa Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi.
2. Bahwa hak kepemilikan PENGGUGAT atas lahan tersebut pada point 1 di atas, PENGGUGAT peroleh secara sah dengan membeli lahan perumahan tersebut melalui lelang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) pada tanggal 19 Pebruari 2004 berdasarkan penetapan pemenang Bukti Lunas Nomor 009/SKL/PPAP6/IIIPA/BPPN/0204 tanggal 19 Pebruari 2004 dan perjanjian tertulis yang ada.
3. Bahwa selaku Pembeli dengan itikad baik, PENGGUGAT telah melakukan proses balik nama kaveling-kaveling ex TURUT TERGUGAT tersebut menjadi atas nama PENGGUGAT.
4. Bahwa pemisahan sertifikat induk ex TURUT TERGUGAT SHGB Nomor 2194 Desa Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan menjadi kaveling- kaveling perumahan antara lain Blok 0.5 Nomor 28 seluas 138 m2 (seratus tiga puluh delapan meter persegi), Blok 0.5 Nomor 29 seluas 160 m2 (seratus enam puluh meter persegi), Blok 0.5 Nomor 30 seluas 259 m2 (dua ratus lima puluh sembilan meter persegi), Blok 0.5 Nomor 31 seluas 168 m2 (seratus enam puluh delapan meter persegi), dan Blok 0.5 Nomor 32 seluas 184m2 (seratus delapan puluh empat meter persegi) adalah berdasarkan Revisi Rencana Tapak Perumahan Atas Nama TURUT TERGUGAT yang mengacu pada Surat Keputusan Ijin Lokasi Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bekasi Nomor 593.82/SK.607- BAPPEDA/1993 tanggal 28 September 1993;

II. TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT II

5. Bahwa jauh sebelum PENGGUGAT memperoleh secara sah tanah lokasi pada point 1 di atas, pada tahun 2001 pernah ada sengketa perdata di Pengadilan Negeri Bekasi antara pemilik lama tanah lokasi yaitu TURUT TERGUGAT melawan TERGUGAT II dimana berdasarkan putusan hukum yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu putusan MAHKAMAH AGUNG RI (MARI) Nomor 521 K/Pdt/2003 tanggal 21 Juni 2006, dinyatakan PAUL NASAR GINTING / Ahli

Halaman 3 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Warisnya (TERGUGAT II dalam perkara ini) telah melakukan perbuatan melawan hukum dan TURUT TERGUGAT dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah seluas 17.535 m²; Tanah TURUT TERGUGAT inilah yang kemudian PENGGUGAT peroleh secara sah melalui pembelian lelang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) pada tanggal 19 Pebruari 2004 sebagaimana tersebut dalam point 2 di atas;

6. Bahwa walaupun secara hukum sudah ada putusan Pengadilan Negeri Bekasi pertanggal 13 Desember 2001 yang dikuatkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Bandung pada 4 Juni 2002 dan terakhir dengan putusan MARI pada tanggal 21 Juni 2006 tersebut di atas yang menyatakan TERGUGAT II bukan pemilik sah dari tanah lokasi Jalan Nusa Indah, Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi tersebut, **SERTA** hak kepemilikan atas tanah telah beralih secara sah kepada PENGGUGAT sejak Pebruari 2004, namun ternyata TERGUGAT II secara melawan hukum pada tanggal 25 Juni 2014 telah menjual tanah seluas 1.156 m² yang berada di atas sebahagian tanah seluas 17.535 m² milik PENGGUGAT tersebut kepada TERGUGAT I sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 66/2014 tanggal 25 Juni 2014, yang dibuat di hadapan Notaris / PPAT NURLELA WATI, SH / **TERGUGAT III**;

III. TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT III:

7. Bahwa perbuatan TERGUGAT III yang tanpa meneliti kebenaran dari pemilik tanah lokasi dan kebenaran dari dokumen pendukung dan data adanya sengketa kepemilikan di pengadilan Negeri Bekasi, dalam perkara antara TERGUGAT II melawan pemilik lama lokasi yaitu TURUT TERGUGAT, serta sudah adanya peralihan hak kepemilikan atas dasar pembelian Lelang BPPN tertanggal 19 Pebruari 2004 berdasarkan penetapan pemenang Bukti Lunas Nomor 009/ SKL7PPAP6/111PA/BPPN/0204 tanggal 19 Pebruari 2004 dan perjanjian tertulis yang ada, yang tentunya semua data itu ada di kantor TERGUGAT V, serta kemudian membuat Akta Jual Beli Nomor 66/2014 tanggal 25 Juni 2014, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT;
8. Bahwa mengingat sengketa lokasi tanah sebagaimana angka 6 di atas telah diputus berdasarkan Putusan MARI yang telah berkekuatan hukum tetap yang berarti telah sesuai dengan sertifikat induk atas nama TURUT TERGUGAT yaitu SHGB Nomor 2194 Desa Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan yang telah dibeli oleh PENGGUGAT dan telah dipecah menjadi kaveling-kaveling perumahan berdasarkan Rencana Tapak Perumahan Atas Nama PT LABRATA yang mengacu pada Surat Keputusan Ijin Lokasi Bupati Kepala Daerah Tingkat

Halaman 4 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II Bekasi Nomor 593.82/SK.607- BAPPEDA/1993 tanggal 28 September 1993, dengan demikian transaksi jual beli atas tanah lokasi milik PENGGUGAT tersebut di atas yang dilakukan antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II adalah tidak sah, cacat dan batal demi hukum. Oleh karena itu sudah selayaknya dan sesuai dengan hukum Akta Jual Beli Nomor 66/2014 tanggal 25 Juni 2014 yang dibuat oleh TERGUGAT III dinyatakan tidak sah, cacat dan batal demi hukum;

IV. TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT IV:

9. Bahwa demikian juga dengan TERGUGAT IV selaku Kepala Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi sudah seharusnya mengetahui sengketa kepemilikan dan asal-usul tanah tersebut dalam angka 6 di atas, namun ternyata TERGUGAT IV secara melawan hukum telah menerbitkan Surat Keterangan Nomor 593/19/KI.Js/V/2014 tanggal 23 Mei 2014 NOP 32.75.050.002.006-2616.0 yang menyatakan tanah tersebut adalah milik TERGUGAT II dan tidak sedang dalam sengketa, oleh karena itu sudah selayaknya dan sesuai hukum Surat Keterangan Kepala Kelurahan Jakasetia tersebut dinyatakan tidak sah, cacat dan batal demi hukum.

V. TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT V:

10. Bahwa TERGUGAT V sebagai instansi yang berwenang mencatat dan menerbitkan hak-hak atas tanah, sudah seharusnya mengetahui bahwa menurut hukum kepemilikan atas tanah lokasi tersebut sejak Pebruari 2004 telah beralih kepada PENGGUGAT, dimana ada sertifikat-sertifikat kepemilikan tanah yang diterbitkan oleh TERGUGAT V sudah dibalik nama menjadi atas nama PENGGUGAT dan ada yang masih sedang berproses di Kantor TERGUGAT V ;
11. Bahwa TERGUGAT V secara melawan hukum telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8072 Kelurahan Jakasetia, seluas 1.156 m² menjadi atas nama TERGUGAT I dengan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 66/2014 tanggal 25 Juni 2014 yang cacat hukum dan tidak sah yang dibuat oleh TERGUGAT III dan Surat Keterangan Kepala Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan Nomor 593/19/KI.JsA//2014 tanggal 23 Mei 2014 NOP 32.75.050.002.006-2616.0 yang dibuat oleh TERGUGAT IV yang adalah juga cacat hukum;
12. Bahwa oleh karena alas hak dari jual beli dan Surat Keterangan Lurah Jakasetia adalah tidak sah karena dibuat secara melawan hukum, maka sudah selayaknya dan sesuai hukum pula jika Sertifikat Hak Milik Nomor 8072 Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi, atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I tersebut, harus dinyatakan tidak sah, cacat dan batal demi hukum.

VI. TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT I:

13. Bahwa saat ini TERGUGAT I, telah membangun 11 (sebelas) unit Rumah Toko (Ruko) berlantai 3 (tiga) di atas kaveling-kaveling ex TURUT TERGUGAT milik PENGGUGAT yang terdiri dari Blok 0.5 Nomor 28 seluas 138 m² (seratus tiga puluh delapan meter persegi), Blok 0.5 Nomor 29 seluas 160 m² (seratus enam puluh meter persegi), Blok 0.5 Nomor 30 seluas 259 m² (dua ratus lima puluh sembilan meter persegi), Blok 0.5 Nomor 31 seluas 168 m² (seratus enam puluh delapan meter persegi), dan Blok 0.5 Nomor 32 seluas 184m² (seratus delapan puluh empat meter persegi) kesemuanya adalah milik sah dari PENGGUGAT yang berasal dari SHGB Induk Nomor 2194 Desa Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan.
14. Bahwa selain membangun Ruko di atas lahan milik PENGGUGAT tersebut, TERGUGAT I, juga secara melawan hukum membangun ruko di atas tanah yang merupakan tanah Fasilitas Sosial (Fasos) dan Fasilitas Umum (Fasum) yang berada dalam tanggung jawab dan pengawasan TERGUGAT VI, karena telah ditetapkan sebagai tanah fasos dan fasum berdasarkan Surat Keputusan Ijin Lokasi Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bekasi Nomor 593.82/SK.607-BAPPEDA/1993 tanggal 28 September 1993.
15. Bahwa mengingat lokasi tanah yang dibangun oleh TERGUGAT I, sebagian adalah merupakan tanah milik PENGGUGAT dan sebagian adalah merupakan tanah fasos dan fasum yang berada dalam tanggung jawab dan pengawasan PEMERINTAH KOTA BEKASI berdasarkan Surat Keputusan Ijin Lokasi Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bekasi Nomor 593.82/SK.607-BAPPEDA/1993 tanggal 28 September 1993, maka sudah seharusnya dan sesuai hukum TERGUGAT I tidak mendapatkan perijinan-perijinan yang diperlukan untuk membangun yaitu Ijin Peruntukan Penggunaan Lahan (IPPL), Rencana Tapak dan Ijin Mendirikan Bangunan (1MB) yang diterbitkan oleh TERGUGAT VI.

VII. TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT VI

16. Bahwa namun ternyata TERGUGAT VI secara melawan hukum dengan mengabaikan hak kepemilikan PENGGUGAT atas tanah kaveling- kaveling ex PT LABRATA tersebut dan juga produk hukum TERGUGAT VI sendiri yaitu Surat Keputusan Ijin Lokasi Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bekasi Nomor 593.82/SK.607-BAPPEDA/1993 tanggal 28 September 1993 yang telah menetapkan Lokasi tanah yang dibangun oleh TERGUGAT I adalah tanah fasos dan fasum yang tidak diperkenankan untuk dibangun untuk

Halaman 6 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peruntukan komersil seperti pembangunan ruko tersebut, TERGUGAT VI telah menerbitkan SURAT IZIN PELAKSANAAN MENDIRIKAN BANGUNAN Nomor: 0541/I-B/BPPT.2 tanggal 30 Juli 2015 atas nama TERGUGAT I untuk membangun di atas lahan milik PENGGUGAT dan lahan Fasos dan fasum yang seharusnya merupakan tanggung jawab dan di bawah pengawasan TERGUGAT VI;

17. Bahwa SURAT IZIN PELAKSANAAN MENDIRIKAN BANGUNAN Nomor: 0541/I-B/BPPT.2 tanggal 30 Juli 2015 atas nama TERGUGAT I telah diajukan dengan alas hak yang cacat dan tidak sah, maka sudah seharusnya SURAT yang diterbitkan oleh TERGUGAT VI tersebut dinyatakan cacat hukum, tidak sah sehingga batal demi hukum;

VIII. TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT I SAMPAI DENGAN TERGUGAT VI TELAH TERBUKTI

18. Bahwa PENGGUGAT melalui Kuasa Hukumnya telah mengundang TERGUGAT I melalui surat Nomor 0112/MH/Und/2015 tanggal 3 November 2015 untuk membicarakan masalah pembangunan ruko tersebut dan menunjukkan alas hak yang dimilikinya. Selanjutnya oleh karena tidak ada tanggapan dari TERGUGAT I maka PENGGUGAT melalui Kuasa Hukumnya mengirimkan Surat Somasi Nomor 0115/MH/S/2015 tanggal 11 November 2015 dengan menyerahkan tembusan surat tersebut kepada TERGUGAT V dan TERGUGAT VI Namun baik TERGUGAT I, TERGUGAT V maupun TERGUGAT VI tetap tidak memberikan tanggapan dan tidak menunjukkan itikad baiknya;
19. Bahwa dengan demikian terbukti jelas dan nyata TERGUGAT I tidak memiliki itikad baik terhadap PENGGUGAT dan telah mendirikan dan membangun Ruko di atas tanah milik PENGGUGAT. TERGUGAT VI juga secara melawan hukum memberikan ijin membangun di atas tanah milik PENGGUGAT dan juga tanah Fasum dan Fasos milik Pemerintah Kota Bekasi yang seharusnya berada di bawah tanggung jawab dan pengawasannya serta tidak diperkenankan untuk dibangun untuk tujuan komersil;
20. Bahwa sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI sebagaimana terurai di atas, telah membawa kerugian bagi PENGGUGAT, yaitu hak PENGGUGAT selaku pemilik tanah yang sah telah diambil alih oleh TERGUGAT I dengan cara melawan hukum dan PENGGUGAT mengalami kerugian baik secara materil maupun non materil, oleh karena TERGUGAT I telah membangun di atas tanah milik PENGGUGAT, menyebabkan PENGGUGAT tidak dapat melaksanakan semua rencana bisnisnya atas tanah milik PENGGUGAT tersebut dan menyebabkan

Halaman 7 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT mengalami kerugian yang diperkirakan sebesar Rp 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah), selain itu kerugian imateriil yang PENGUGAT alami apabila diwujudkan dalam bentuk uang maka diperkirakan sebesar Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Milyar Rupiah) dan sudah sepantasnya sesuai hukum apabila TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI dihukum untuk secara tanggung renteng membayar kerugian PENGUGAT sebesar kerugian tersebut di atas;

21. Bahwa untuk menjamin agar gugatan PENGUGAT tidak menjadi percuma di kemudian hari atau sia-sia (*illusoir*), karena adanya kemungkinan TERGUGAT I sebagai pihak yang paling bertanggung jawab dalam permasalahan ini mengalihkan areal tanah tersebut kepada Pihak Ketiga atau orang lain dengan cara atau bentuk apapun, maka PENGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Bekasi berkenan meletakkan SITA JAMINAN ("CONSERVATOIR BESLAG") terhadap tanah yang disengketakan dalam perkara ini, seluas 1.156 m2 yang di atasnya berdiri bangunan permanen RUKO seluas 687 m2 yang terletak setempat dikenal dengan nama Jalan Nusa Indah, Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8072 Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan, atas nama TERGUGAT I;
22. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan atas dasar dan alat bukti yang kuat dan tidak terbantahkan, maka sudah sesuai hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada VERZET, Banding maupun Kasasi ;

MAKA, berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, oleh karena TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI, telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada PENGUGAT, maka PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi kiranya berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini sella memutuskan :

1. Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PENGUGAT adalah PEMBELI yang beritikad baik atas pembelian melalui lelang tanah atas nama TURUT TERGUGAT SHGB Nomor 2194 Desa Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan berdasarkan PENETAPAN PEMENANG DAN BUKTI LUNAS Nomor 009/SFL/PPAP6/IIIPA/BPPN/0204 yang diterbitkan oleh BPPN tanggal 19 Pebruari 2004;
3. Menyatakan Sah dan berlaku Revisi Rencana Tapak Perumahan Atas Nama TURUT TERGUGAT berdasarkan Surat Keputusan Ijin Lokasi Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bekasi Nomor 593.82/SK.607- BAPPEDA/1993 tanggal 28 September 1993;

Halaman 8 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan PENGGUGAT adalah PEMILIK YANG SAH atas kaveling- kaveling yang terdiri dari Blok 0.5 Nomor 28 seluas 138 m² (seratus tiga puluh delapan meter persegi), Blok 0.5 Nomor 29 seluas 160 m² (seratus enam puluh meter persegi), Blok 0.5 Nomor 30 seluas 259 m² (dua ratus lima puluh sembilan meter persegi), Blok 0.5 Nomor 31 seluas 168 m² (seratus enam puluh delapan meter persegi), dan Blok 0.5 Nomor 32 seluas 184 m² (seratus delapan puluh empat meter persegi) yang berasal dari pecahan SHGB Induk Nomor 2194 Desa Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan dan di atasnya telah dibangun ruko sebanyak 11 (sebelas) unit berlantai 3 (tiga) oleh TERGUGAT I;
5. Menyatakan cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan mengikat Akta Jual Beli Nomor 66/2014 tanggal 25 Juni 2014 yang dibuat di hadapan TERGUGAT III;
6. Menyatakan cacat hukum serta tidak sah dan tidak berlaku Surat Keterangan Kepala Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan Nomor 593/19/KI.Js/V/2014 tanggal 23 Mei 2014 NOP 32.75.050.002. 006-2616.0;
7. Menghukum TERGUGAT I untuk menghentikan pendirian dan pembangunan Ruko di atas tanah milik PENGGUGAT sebagaimana tersebut pada amar 2 tersebut di atas;
8. Menghukum TERGUGAT I untuk menyerahkan kembali seluruh lokasi tanah yang di atasnya telah dibangun Ruko oleh TERGUGAT I kepada yang berhak yaitu PENGGUGAT;
9. Menyatakan cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Sertifikat Hak Milik Nomor 8072 Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi, Atas nama SUSILO GOETOMO dengan segala akibat hukumnya;
10. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum SURAT IZIN PELAKSANAAN MENDIRIKAN BANGUNAN Nomor: 0541/I-B/BPPT.2 tanggal 30 Juli 2015 atas nama SUSILO GOETOMO;
11. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
12. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI untuk secara tanggung renteng membayar kerugian materiil dan imateriil PENGGUGAT secara sekaligus sebesar Rp 14.000.000.000,- (empat belas milyar rupiah);
13. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan dalam perkara ini;

Halaman 9 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar uang DWANGSOM setiap harinya sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) apabila TERGUGAT I lalai melaksanakan isi putusan ini;
15. Menghukum TERGUGAT III, IV, V, VI dan TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
16. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini

Atau apabila Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain, kami mohon putusan Ex Aequo Et Bono.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat maka Tergugat I melalui kuasa hukumnya telah mengajukan jawaban gugatan secara tertulis tertanggal 25 Mei 2016 yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

EKSEPSI

1. Bahwa sebelumnya TERGUGAT I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali apa yang diakui secara jelas dan terang oleh TERGUGAT I;
2. Bahwa sebelum memasuki pokok perkara, maka TERGUGAT I dengan ini hendak menyampaikan Eksepsi atas gugatan PENGUGAT, selengkapnya sebagai berikut:

EKSEPSI *OBSCUUR LIBEL* (KABUR).

Bahwa menurut TERGUGAT I Gugatan PENGUGAT juga dapat dinyatakan *obscuur libel* (kabur), oleh karenanya telah berdasarkan hukum bila dinyatakan ditolak dan atau tidak dapat diterima, dengan dasar pertimbangan - pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan PENGUGAT jelas-jelas kabur (*obsecuur libel*) dan tidak memenuhi syarat formil karena terdapat ketidakjelasan dalam gugatan PENGUGAT khususnya pada alasan-alasan gugatan pada halaman 2 poin 1 (satu) yang menyatakan : bahwa PENGUGAT adalah pemilik sah atas lahan perumahan Vila Jakasetia Indah yang berasal dari Sertifikat Induk Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2194 tercatat atas nama TURUT TERGUGAT, yang mana suatu gugatan mengenai benda tidak bergerak (tanah) dan tidak menyebutkan batas-batas obyek sengketa secara jelas adalah *obsicuur libel* sebagaimana hal tersebut dinyatakan secara jelas dan tegas dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149 K/SIP/1975 Jo Putusan No. 1159 K/Pdt/1983, sehingga gugatan PENGUGAT patut dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*),

Halaman 10 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa petitum PENGGUGAT tidak jelas (kabur) karena terdapat kontradiksi antara POSITA dan PETITUM, yang mana didalam Posita PENGGUGAT pada halaman 2 poin 2 (dua) yang tertulis "*PENGGUGAT peroleh secara sah dengan membeli lahan perumahan tersebut melalui lelang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) pada tanggal 19 Pebruari 2004 berdasarkan Penetapan Pemenang Bukti Lunas Nomor 009/SKL/PPAP6/IIIPA/BPPN/0204, tanggal 19 Pebruari 2004 dan perjanjian tertulis yang ada*, sedangkan didalam PETITUM pada halaman 8 poin dua (2) berisi : "*Menyatakan PENGGUGAT adalah PEMBELI yang beritikad baik atas pembelian melalui lelang tanah atas nama TURUT TERGUGAT SHGB nomor 2194 Desa Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan berdasarkan PENETAPAN PEMENANG DAN BUKTI LUNAS Nomor 009/SFL/PPAP6/IIIPA/BPPN/0204 yang diterbitkan oleh BPPN tanggal 19 Pebruari 2004*", gugatan PENGGUGAT tidak jelas (kabur) karena posita dengan petitum bertentangan, tidak terbina sinkronisasi dan konsistensi antara Posita dan Petitum, dasar yang mana yang dituntut PENGGUGAT tidak jelas oleh karena gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Bahwa dalam dalil gugatan tersebut, PENGGUGAT tidak menjelaskan secara rinci mengenai **Risalah Lelang**. serta kedudukan hukum TURUT TERGUGAT (PT. Labrata Real Estate Houshing Development) sehingga SHGB No. 2194 bisa menjadi "**Obyek Daftar Lelang**" yang dilakukan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) sedangkan diketahui bahwa TURUT TERGUGAT adalah "*Real Estate*" dan bukan suatu badan hukum yang usahanya bergerak dalam "**Bidang Perbankan**" oleh karenanya gugatan PENGGUGAT adalah kabur, tidak terang dan jelas;
4. Bahwa selain kedua (2) hal sebagaimana tersebut diatas, gugatan PENGGUGAT adalah *OBSICUUR LIBEL* tidak terang dan jelas, adalah mengenai batas-batas tanah serta luas tanah yang dikuasai TERGUGAT I adalah tidak sama dengan luas tanah yang diklaim PENGGUGAT, dimana dalam gugatan PENGGUGAT baik dari halaman dua (2) poin kesatu (1) dan halaman ketiga (3) poin lima (5) dan poin enam (6) tidak menyebutkan batas-batas tanah dan letak tanah yang dimaksud, serta luas tanah yang berbeda dimana dalam dalil gugatan PENGGUGAT menyatakan luas tanah SHGB No. 2194 adalah seluas 17.535 m², sedangkan tanah yang dikuasai TERGUGAT I adalah seluas 1.156 m², yang TERGUGAT I peroleh dari jual beli dengan PAUL NASAR GINTING semasa hidupnya (orang tua TERGUGAT II) dengan alas hak Girik C. 413 berdasarkan Akta Jual Beli No. 66/2014 tertanggal 25 Juni 2014 dibuat dihadapan TERGUGAT III sebagai Notaris dan PPAT di Kota Bekasi;
5. Bahwa Gugatan PENGGUGAT mengandung cacat formil/ *ERROR IN PERSONA*
 - Bahwa sebagaimana yang tersebut dalam halaman tiga (3) poin lima (5) yang menyebutkan Pada tahun 2001 pernah ada sengketa perdata di Pengadilan Negeri Bekasi antara pemilik lama tanah bekasi yaitu TURUT TERGUGAT (PT.

Halaman 11 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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

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

Halaman 11



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Labrata Real Estate Houshing Development) melawan TERGUGAT II Dst. Bahwa sebelum PENGGUGAT mengajukan Gugatan, memang pernah orang tua TERGUGAT II (PAUL NASAR GINTING) berpekar di Pengadilan Negeri Bekasi tahun 2001 dan sampai saat ini perkara *aquo* dimaksud telah diajukan permohonan Peninjauan Kembali oleh Ahli Waris Paul Nasar Ginting (TERGUGAT II), sebagaimana dalam surat pernyataan permohonan Peninjauan Kembali dari Pengadilan Negeri Bekasi, tertanggal 17 Desember 2015 Jo Permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Ahli Waris Paul Nasar Ginting (TERGUGAT II) yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tertanggal 17 Desember 2015 Nomor 54/Pdt.G/2001/PN Bks Jo Nomor 18/AKta PK/Pdt/2015/PN. Bks, yang ditandatangani Panitera Muda Perdata Adeng Suhendar, SH, jadi dalil Gugatan PENGGUGAT yang menyatakan perkara antara TURUT TERGUGAT (PT. Labrata Real Estate Houshing Development) dengan Paul Nasar Ginting telah berkekuatan hukum berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 521 K/Pdt/2003, tertanggal 21 Juni 2006, **telah prematur. dan tidak berdasar**, karna ahli waris TERGUGAT II telah mengajukan upaya hukum peninjauan kembali sebagaimana telah disebutkan diatas;

- Bahwa selain itu SHGB Nomor 2194 seluas $\pm 17.535 \text{ m}^2$ atas nama TURUT TERGUGAT (PT. Labrata Real Estate Houshing Development) yang warkah tanah berasal dari SHM No. 853/jakasetia atas nama Samid Bin Entjik seluas $\pm 8.590 \text{ m}^2$ dan SHM No. 855/jakasetia atas nama Samid Bin Samad seluas $\pm 8945 \text{ m}^2$. Berdasarkan Hasil LABKRIM PUSLABFOR MABES POLRI Nomor 902/DTF/1995, tertanggal 26 Januari 1995 disebutkan **tanda tangan SM. UNO** selaku Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Bekasi yang dipalsukan yang terdapat didalam SHM 853/Jakasetia atas nama Samid Bin Entjik seluas $\pm 8.590 \text{ m}^2$ dan SHM 855/jakasetia atas nama Samid Bin Samad seluas $\pm 8.945 \text{ m}^2$, yang kemudian Kepala Kepolisian Resort Bekasi Bapak Drs. Sutawan tertanggal 25 Maret 2000 telah mengirimkan dengan surat nomor B/547/III/2000/Res.Bks yang ditunjukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Bekasi **(Dalam Perkara ini sebagai TERGUGAT**

untuk pemblokiran buku tanah SHM 853 dan SHM 855 yang kemudian menjadi SHGB Nomor 2194 atas nama PT. Labrata (Dalam perkara ini sebagai TURUT TERGUGAT). Bahwasannya jelas berdasarkan fakta-fakta hukum (*fatelijke grond*) yang ada SHGB Nomor 2194 atas nama TURUT TERGUGAT (PT. Labrata Real Estate Houshing Develpoment) yang berasal dari SHM 853/jakasetia dan SHM 855/jakasetia yang menjadi dasar dari gugatan PENGGUGAT adalah cacat hukum dan **gugatan PENGGUGAT patut ditolak** karena cacat hukum formil, selain itu pembelian lahan perumahan melalui lelang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) pada

Halaman 12 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 19 Februari 2004.... dst. Sebagaimana tersebut dalam dalil gugatan PENGUGAT halaman dua (2) point dua (2) adalah cacat hukum dan batal demi hukum.

TAMBAHAN SEBELUM MASUK KE POKOK PERKARA.

Bahwa sebelum TERGUGAT I memasuki pokok perkara ada baiknya TERGUGAT I menyampaikan ketidakhadiran prinsipal PENGUGAT (John Sudarman) dan TURUT TERGUGAT (PT. Labrata Real Estate Housing Development) walau sudah dipanggil secara patut untuk hadir saat mediasi ke tiga (3) tertanggal 20 April 2016. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang prosedur Mediasi di Pengadilan, bagian kelima (5) "itikad baik menempuh mediasi **Pasal 7 ayat 2 sub C** ketidakhadiran berulang-ulang yang mengganggu jadwal pertemuan mediasi tanpa alasan sah Jo **Pasal 22 ayat 1** vanq berbunyi : **"Apabila PENGUGAT dinyatakan tidak beritikad baik dalam proses mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat 2, Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh Hakim pemeriksa perkara"**. Dalam hal ini PENGUGAT Prinsipal tidak hadir pada saat mediasi ketiga (3) tertanggal 20 April 2016 walau sudah dipanggil secara patut dan tanpa alasan sah **maka Gugatan PENGUGAT patut dinyatakan tidak dapat diterima.**

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut diatas, sepanjang memperkuat dalil - dalil dalam pokok perkara, dipergunakan pula guna memperkuat dalil - dalil TERGUGAT I dalam pokok perkara;
2. Bahwa berhubungan dengan pokok perkara, TERGUGAT I dengan tegas menolak semua dalil-dalil PENGUGAT dalam Gugatan Perkara Perdata Nomor : **23/Pdt.G/2016/PN.Bks**, tanggal 19 Januari 2016, terutama yang terkait dengan TERGUGAT I, kecuali apa yang diakui secara jelas dan terang oleh Tergugat I;
3. Bahwa benar TERGUGAT I telah membeli tanah dari TERGUGAT II yang kemudian diterangkan dalam Akta Jual Beli Nomor: 66/2014, tertanggal 25 Juni 2014 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT NURLELA WATI, SH dalam perkara ini sebagai TERGUGAT III. Namun sebelum jual beli antara TERGUGAT I dengan Tergugat II, yang kemudian dibuat AJB No : 66/2014, tertanggal 25 Juni 2014 oleh TERGUGAT III, TERGUGAT I telah meneliti keabsahan dan atau legalitas Girik No. 413 sebagai alas hak kepemilikan yang dimiliki TERGUGAT II, yang antara lain sebagai berikut:
 - (a). Surat Keterangan Kepala Kelurahan (TERGUGAT IV) Nomor 593/19/KI.JS/V/2014, tertanggal 23 Mei 2014, mengenai Riwayat tanah;
 - (b). Daftar Keterangan Objek untuk penetapan IPEDA sektor Pedesaan dan Sektor Perkotaan Nomor: 413, atas nama SURYADI SUHARTONO, Desa/Kelurahan ¹ Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan, Kabupaten/Kotamadya Bekasi, Provinsi

Halaman 13 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawa Barat, Nomor Persil 26, Kelas 29, Luas tanah $\pm 26.790 \text{ m}^2$, tertanggal 2 November 1984;

- (c). Surat pemberitahuan Pajak Terhutang, Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1987, Nomor kohir 413, Nama Wajib Pajak Suryadi.S (Suryadi Suhartono);
- (d). Daftar Iuran Pembangunan Daerah Buku C, sektor Perkotaan (Per WAJIB IPEDA) Provinsi Jawa Barat, Kabupaten/Kotamadya Bekasi, Kelurahan/Desa Jaka Setia, tercatat Kohir 413 atas nama : SURYADI.S dengan luas tanah $\pm 26.744 \text{ m}^2$.
- (e). Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3, antara SUYADI SUHARTONO dengan NASHAR PAUL GINTING, yang dibuat dihadapan Notaris Dokter Haji Muhammad Ridwan Indra Romeo Ahadian Notaris di Bekasi, tertanggal 12 November 1994;
- (f). Surat Keterangan Kematian NASHAR P GINTING Nomor : 05/1.755.03, tertanggal 3 Januari 2002 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Kayu Putih;
- (g). Surat Keterangan Hak Waris tertanggal 26 Maret 2002, yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup diketahui/dikuatkan Lurah, Kelurahan Kayu Putih dan diketahui Camat Kecamatan Pulo Gadung;
- (h). Putusan Perdata Pengadilan Negeri Bekasi tertanggal 28 September 2011, Nomor 189/Pdt.G/BTH/PLW/2011/PN Bks;
- (i). Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) yang dibuat "Devi Herawati" tertanggal 22 Mei 2014, serta tercatat/dibukukan Kepala Kelurahan Jakasetia (TERGUGAT IV) Nomor: 593/19/KI.JSA/I/2014.

Bahwa setelah diteliti keabsahan dan Legalitas Girik 413 Persil 26 Kelas 29 yang asal dari SURYADI SUHARTONO, kemudian dibeli semasa hidupnya oleh NASHAR PAUL GINTING sebagaimana yang TERGUGAT I uraikan diatas, maka TERGUGAT I baru melakukan Jual Beli dengan TERGUGAT II, dengan dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 66/2014, tertanggal 25 Juni 2014, seluas $\pm 1.156 \text{ m}^2$, dihadapan TERGUGAT III.

- 4. Bahwa TERGUGAT I membantah dengan tegas dalil PENGUGAT halaman 5 Sub VI Tentang Perbuatan Melawan Hukum poin 13 yang menyatakan "Bahwa saat ini TERGUGAT I telah membangun 11 (sebelas) unit Rumah Toko (Ruko) berlantai 3 (tiga) diatas Kaveling-Kaveling ex TURUT TERGUGAT...dst. Bahwa sebagaimana yang telah TERGUGAT I sampaikan baik dalam Eksepsi maupun dalam pokok perkara yang terurai diatas, mengenai SHGB Nomor: 2194 yang menjadi dasar Gugatan PENGUGAT dalam gugatan ini, dimana PENGUGAT membeli melalui Lelang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) pada tanggal 19 Pebruari

Halaman 14 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2004 berdasarkan Penetapan Pemenang Bukti Lelang Nomor 009/SKL/PPAP6/III PA/BPPN/0204, tanggal 19 Mei 2004 (Tanpa PENGUGAT menyebutkan Risalah Lelang) adalah cacat hukum Formil, karena SHGB No: 2194 milik TURUT TERGUGAT, pada tahun 1995, Hasil LABKRIM PUSLABFOR MABES POLRI Nomor: 902/DTF/1995 tertanggal 26 Januari 1995 disebutkan "Tandatangan SM UNO selaku Kepala Seksi Pendaftaran Tanah yang terdapat dalam SHM No: 853/Jakasetia dan SHM No: 855/Jakasetia adalah NONINDENTIK" artinya SHGB Nomor: 1294 seluas $\pm 17.535 \text{ m}^2$ yang berasal dari SHM No: 852/Jakasetia seluas $\pm 17.535 \text{ m}^2$ atas nama "SAMID Bin ENTJIK", dan SHM No: 855/Jaka Setia seluas $\pm 8.945 \text{ m}^2$ atas nama "SAMID Bin SAMAD" adalah CACAT HUKUM, dan secara fakta-fakta hukum yang tidak terbantahkan, Pembelian Objek SHGB Nomor 1294 atas nama TURUT TERGUGAT (PT. LABRATA REAL ESTATE HOUSING DEVELOPMENT) yang dilakukan PENGUGAT melalui Lelang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) pada tanggal 19 Februari 2004 berdasarkan Penetapan Pemenang Bukti Lelang No: 009/SKL/PPA P6/III PA/0204 tanggal 19 Pebruari 2004 Adalah Cacat hukum dan Batal Demi Hukum;

5. Bahwa TERGUGAT I adalah pembeli beritikad baik dan telah memenuhi syarat-syarat sahnya jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 BW Jo Pasal 1338 BW, dan sebagai Pembeli yang beritikad baik, TERGUGAT I telah melakukan pengecekan secara legalitas Girik 413 Persil 26 Kelas 29 yang dimiliki TERGUGAT II yang diperoleh dari Jual Beli dan atau berasal dari SURYADI SUHARTONO, sebagaimana yang Tergugat I uraikan diatas, dalam pokok perkara bahwa menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, bahwa sebelum diterbitkan Sertifikat atas bidang tanah tertentu, tentunya telah melalui tahapan/proses Pengumuman di Kantor Kepala Desa/Lurah setempat untuk memberikan kesempatan kepada pihak lain untuk menyatakan keberatan (Namun PENGUGAT telah mengabaikan, artinya dalam tenggang waktu yang diberikan, PENGUGAT tidak menyatakan keberatan);
6. Bahwa bidang tanah milik TERGUGAT I sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 8072, Kelurahan Jakasetia, seluas $\pm 1.156 \text{ m}^2$, atas nama : TERGUGAT I, sekarang telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik yang sah secara hukum, dan terhadap Sertifikat tersebut belum ada Putusan Badan Peradilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 8072, Kelurahan Jakasetia, seluas $\pm 1.156 \text{ m}^2$, atas nama : TERGUGAT I tersebut BATAL atau TIDAK SAH. Oleh karenanya dalil PENGUGAT bahwa TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah membangun ruko diatas tanah milik TERGUGAT I sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 8072, Kelurahan

Halaman 15 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakasetia, seluas ± 1.156 m², atas nama : TERGUGAT I jelas-jelas tidak beralasan dan mengada-ada;

7. Bahwa kepemilikan tanah milik TERGUGAT I yang berasal dari Girik 413, atas nama SURYADI SUHARTONO, telah didukung pula dengan bukti Surat yang ditandatangani oleh Lurah Jakasetia Nomor: 593/29-KI.Js/Pem, tertanggal 05 Februari 2015 Perihal: Penjelasan Girik/kohir 413. Yang intinya menyatakan : *basil pengecekan di buku Ipeda tahun 1984 Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan Girik/kohir 413 atas nama SURYADI SUHARTONO:*
8. Bahwa bukti kepemilikan TERGUGAT I juga didukung dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang tanah (sporadik) tertanggal 22 Mei 2014 yang dicatat dan Stempel Lurah Kelurahan Jakasetia, Juga Surat Keterangan DEVI HERAWATI NASUTION Nomor. 400/19-KI.Js/2014, tanggal 13 Juni 2014, yang juga dicap dan ditandatangani oleh Lurah Jakasetia;
9. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No: 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan : *Sertifikat merupakan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat...* dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No: 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, menyatakan ; *"Hak milik adalah hak turun temurun TERKUAT dan TERPENUH yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6."*Dengan ketentuan tersebut kepemilikan tanah TERGUGAT I sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 8072, Kelurahan Jakasetia seluas ± 1.156 M², atas nama TERGUGAT I adalah hak Terkuat dan terpenuh;
10. Bahwa menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, bahwa sebelum diterbitkan Sertifikat atas bidang tanah tertentu, tentunya telah melalui tahapan/proses pengumuman di Kantor Kepala Desa/Lurah setempat, untuk memberikan kesempatan kepada pihak lain untuk menyatakan keberatan, namun Penggugat dalam tenggang waktu pengumuman tersebut tidak menyatakan keberatan. Ketentuan PP No: 24, tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah tersebut berbunyi sebagai berikut : Pasal 26. (1) *Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atas bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik UNTUK MEMBERI KESEMPATAN KEPADA PIHAK YANG BERKEPENTINGAN MENGAJUKAN KEBERATAN.* (2). *Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadik serta ditempat lain yang dianggap perlu.* Ketentuan ini diperkuat pula dengan Peraturan Menteri

Halaman 16 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional No.3 tahun 1997. Dengan demikian terbitnya SHM Nomor :8072 Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi, atas nama TERGUGAT I seluas $\pm 1.156 \text{ m}^2$, telah melalui proses pengumuman dimaksud dan *tidak ada pihak yang menyatakan keberatan*;

11. Bahwa tanah tersebut telah dibeli secara sah dan sesuai ketentuan hukum, dibuktikan dengan Akta Jual Beli Nomor: 66/2014 tanggal 25 Juni 2014 dibuat dihadapan Tergugat III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah yang diakui dan diangkat sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang berlaku. Pembelian itu telah didasari oleh itikad baik Tergugat I terbukti bahwa atas dasar Akta Jual Beli tersebut telah diajukan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 8072, Kelurahan Jakasetia, atas nama : TERGUGAT I. Oleh karena itu Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik yang dilindungi undang-undang, sesuai Yurisprudensi MA dalam memutuskan perkara No: 1230/SIP/1980, tanggal 29 Maret 1982 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam memutuskan Perkara No: 36/1970/Perd/PTB, tanggal 20 Oktober 1970;
12. Bahwa keabsahan kepemilikan tanah milik TERGUGAT I telah didukung pula dengan terbitnya Surat Izin Pelaksanaan Mendirikan bangunan Nomor: 0541/1-B/BPPT.2 tanggal 30 Juli 2015 atas nama : TERGUGAT I yang dikeluarkan oleh Walikota Bekasi (Tergugat VI). Dengan demikian keabsahan bidang tanah milik TERGUGAT I telah didukung pula oleh Pemerintah kota bekasi dengan terbitnya surat izin dimaksud;
13. Bahwa dengan terbitnya Surat Izin Pelaksanaan Mendirikan bangunan Nomor 0541/I-B/BPPT.2 tanggal 30 Juli 2015 atas nama : TERGUGAT I yang dikeluarkan oleh Walikota Bekasi (TERGUGAT VI), dengan demikian bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I telah mendirikan bangunan diatas tanah fasum dan fasos milik Pemerintah kota Bekasi, jelas tidak terbukti, karena bilamana benar TERGUGAT I mendirikan bangunan diatas tanah fasum dan fasos, maka tentunya tidak akan diterbitkan Surat Izin Pelaksanaan Mendirikan bangunan Nomor 0541/I-B/BPPT.2 tanggal 30 Juli 2015 atas nama TERGUGAT I;
14. Bahwa PENGGUGAT mendalilkan bahwa kepemilikan tanah milik PENGGUGAT berasal dari Sertifikat Induk SHGB Nomor : 2194 tercatat atas nama TURUT TERGUGAT. Sertifikat tersebut baik sebagian maupun seluruhnya berasal dari ex Sertifikat Hak Milik Nomor: 855 tertanggal 6-6-1985, Gambar Situasi tanggal 22-2-1985 Nomor: 960/1985, dan ex Sertifikat Hak milik No. 853 tertanggal 6-6 1985, Gambar Situasi tanggal 22-2-1985 Nomor: 960/1985. Sertifikat Hak Milik No. 853 dan 855 tersebut sesuai Surat Kapolres Bekasi No :B/547/III/2000/Res Bks, tanggal 15 Maret 2000 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Madya Bekasi,**diduga Palsu**;

Halaman 17 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa fakta hukum yang menyatakan bahwa SHM No: 853 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 855 adalah diduga palsu diperkuat dengan bukti Surat Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Bekasi Nomor: 520 -797, tanggal 14 September 2001, Perihal : Informasi tentang Sertifikat M 853, M 855 dan Sertifikat HGB No.2194/Jakasetia, sebagaimana diuraikan pada point 1 surat tersebut berbunyi : *1 Sertifikat Hak Milik M 853 dan M 855 berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Kriminalistik tanggal 26-01-1996 No: 902/DTF/1995 pada halaman 3 kolom kesimpulan menyatakan bahwa tandatangan pada Sertifikat Hak Milik No: 853 dan 855 adalah Non identik dengan tandatangan Ir. S.M Uno pemanding adalah dibuat dan ditandatangani oleh orang yang berbeda;*
16. Bahwa dengan demikian dalil PENGUGAT bahwa TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena menurut PENGUGAT telah membangun 11 (sebelas) unit rumah Toko (Ruko) berlantai 3 (tiga) di atas kaveling-kaveling ex TURUT TERGUGAT milik PENGUGAT sebagaimana didalilkan pada point 13 halaman 5 Gugatan, jelas tidak beralasan dan haruslah ditolak, karena dalil tersebut jelas sesat dan menyesatkan, karena berdasarkan bukti dan fakta-fakta hukum tersebut diatas, jelas-jelas TERGUGAT I adalah pemilik sah atas tanah/lahan dimaksud;
17. Bahwa dengan demikian TERGUGAT I menolak semua dalil-dalil yang telah disampaikan oleh PENGUGAT dalam gugatannya, kecuali apa yang diakui secara jelas dan terang oleh TERGUGAT I, karena jelas pengakuan/ Klaim Penggugat bahwa tanah milik TERGUGAT I sesuai Sertiikat Hak Milik Nomor 8072, Kelurahan Jakasetia, atas nama : TERGUGAT I, baik sebagian atau seluruhnya adalah tanah milik PENGUGAT, jelas-jelas tidak berdasar dan mengada-ada.

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa dalam gugatan Rekonvensi ini TERGUGAT I Konvensi akan disebut PENGUGAT Rekonvensi dan PENGUGAT Konvensi akan disebut sebagai TERGUGAT Rekonvensi;
2. Bahwa dalil-dalil yang disebutkan dalam pokok perkara sebagaimana disebutkan diatas sepanjang mendukung dalil-dalil dalam Gugatan Rekonvensi dipergunakan pula dalam Rekonvensi dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dalam Rekonvensi ini;
3. Bahwa dengan ini Tergugat I Konvensi hendak mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi/ dalam kedudukannya sekarang selaku TERGUGAT Rekonvensi, atas dasar pertimbangan-pertimbangan hukum sebagai berikut:
 1. Bahwa PENGUGAT Rekonvensi/ TERGUGAT I Konvensi telah membangun 11 (sebelas) unit Rumah Toko (Ruko) berlantai 3 (tiga) diatas tanah milik Penggugat

Halaman 18 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi yang dibeli secara sah dari Tergugat II dalam Konvensi dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 8072, Kelurahan Jakasetia, seluas lebih kurang ± 1.156 m, atas nama : TERGUGAT I DALAM KONVENSI/ PENGGUGAT REKONVENSI. Pembangunan ruko-ruko tersebut telah didukung oleh Surat Izin Pelaksanaan Mendirikan bangunan Nomor: 0541/I-B/BPPT.2 tanggal 30 Juli 2015, atas nama PENGGUGAT DALAM REKONVENSI yang dikeluarkan oleh Walikota Bekasi (TERGUGAT VI dalam konvensi);

2. Bahwa dengan adanya gugatan TERGUGAT Rekonvensi/ PENGGUGAT Konvensi dalam perkara ini yang mengklaim/mengakui kepemilikan tanah milik Penggugat Rekonvensi/ TERGUGAT I Konvensi sebagai milik TERGUGAT Rekonvensi, maka secara nyata Tergugat Rekonvensi/ PENGGUGAT Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena mengklaim tanah milik PENGGUGAT Rekonvensi/ TERGUGAT I Konvensi tersebut, dan akibat dari gugatan perkara ini/klaim TERGUGAT Rekonvensi, maka PENGGUGAT Rekonvensi telah mengalami kerugian materiil dan immaterial. Nama baik Penggugat Rekonvensi menjadi tercemar, hubungan dengan relasi usahanya menjadi terganggu, dan disamping itu TERGUGAT I Konvensi/ PENGGUGAT Rekonvensi telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya dan pikiran;

3. Bahwa jika diperinci kerugian PENGGUGAT Rekonvensi tersebut dalam butir 2 adalah, sebagai berikut:

(1). Kerugian materiil: atas tertundanya penjualan atas 11 (sebelas) unit ruko dimaksud yang akan dijual karena tersitanya waktu untuk mengurus perkara, wajar terhadapnya dihukum untuk membayar ganti rugi yang rill masing-masing unitnya tidak kurang dari Rp. 2.500 000.000,- (*dua milyar lima ratus juta rupiah*) sehingga keseluruhannya Rp. 2 500.000.000,- x 11 = 27.500 000.000 - (*dua puluh tujuh milyar lima ratus juta rupiah*);

(2). Kerugian Immaterial : berupa tercemarnya nama baik, kredibilitas PENGGUGAT Rekonvensi/ TERGUGAT I Konvensi, dan jika dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar Rp. 1 000.000.000,- (*satu milyar rupiah*)-,

Jumlah kerugian materiil dan immaterial yang dialami PENGGUGAT Rekonvensi/ TERGUGAT I Konvensi setidaknya Rp. 27.500.000.000 + Rp. 1.000 000 000,- = Rp. 28 500 000 000 - (*dua puluh delapan milyar lima ratus juta rupiah*).

4. Bahwa oleh karena secara nyata PENGGUGAT Rekonvensi/ TERGUGAT I Konvensi telah mengalami kerugian materiil sejumlah tersebut, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memerintahkan TERGUGAT Rekonvensi/ PENGGUGAT Konvensi untuk mengganti kerugian secara materiil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan immateril yang dialami oleh PENGUGAT Rekonvensi sejumlah dimaksud, secara tunai seketika;

5. Bahwa karena dikhawatirkan TERGUGAT Rekonvensi/ PENGUGAT Konvensi tidak taat pada putusan dalam rekonvensi ini, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis hakim untuk memerintahkan agar TERGUGAT Rekonvensi/ PENGUGAT Konvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari sebesar Rp.5.000 000 - (*lima juta rupiah*) apabila TERGUGAT Rekonvensi/ PENGUGAT Konvensi lalai melaksanakan putusan dalam rekonvensi ini;
6. Bahwa mengingat Gugatan Rekonvensi ini cukup kuat dasar-dasar serta didukung oleh bukti-bukti yang meyakinkan maka adalah wajar bila putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, *banding*, *kasasi* atau upaya hukum lainnya dari Tergugat Dalam Rekonvensi;

Maka berdasarkan uraian tersebut diatas, kiranya Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

DALAM KONVENSI

Mengenai EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi TERGUGAT I
2. Menyatakan Gugatan PENGUGAT ditolak setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima.

Mengenai POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sebidang tanah berikut segala sesuatu yang terdapat diatasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 8072, Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Atas nama SUSILO GOETOMO, adalah milik TERGUGAT I;
4. Menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli Nomor : 66/2014, tanggal 25 Juni 2014 milik TERGUGAT I, yang dibuat dihadapan TERGUGAT III,
5. Menyatakan memiliki kekuatan hukum Surat Keterangan Kepala Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan Nomor: 593/19/KI.Js/V/2014, tanggal 23 Mei 2014 NOP 32.75 050 002.006-2616.0, milik TERGUGAT I.
6. Menyatakan memiliki kekuatan hukum Surat Izin Pelaksanaan Mendirikan Bangunan Nomor: 0541/I-B/BPPT.2 tanggal 30 Juli 2015 atas nama TERGUGAT I;
7. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum sertifikat Induk berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 2194 Desa Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan, atas nama : TURUT TERGUGAT
8. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum Bukti kepemilikan PENGUGAT berupa Penetapan Pemenang dan Bukti Lunas Nomor: 009/SFL/PPAP6/IIIPA/BPPN/0204

Halaman 20 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diterbitkan oleh BPPN tanggal 19 Februari 2014, serta bukti-bukti pendukung kepemilikan lainnya

9. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum Revisi Rencana Tapak Perumahan Atas Nama TURUT TERGUGAT berdasarkan Surat Keputusan ijin Lokasi Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bekasi Nomor : 593.82/SK 607-BAPPEDA/1993 tanggal 28 September 1993.
10. Menolak permohonan PENGUGAT agar TERGUGAT I membayar uang *DWANGSOM* setiap harinya sebesar Rp.5.000.000.- (*lima juta rupiah*)\
11. Menolak permintaan dan permohonan PENGUGAT selebihnya, sebagaimana dikemukakan dalam Petitum Gugatan Perkara tertanggal 19 Januari 2016;
12. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat.

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan seluruh gugatan PENGUGAT Rekonvensi/ TERGUGAT I Konvensi;
2. Menyatakan TERGUGAT Rekonvensi/ PENGUGAT Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT Rekonvensi/ PENGUGAT Konvensi untuk membayar kerugian materiil dan immaterial Penggugat dalam Rekonvensi sebesar Rp 28 500 000.000 - (*dua puluh delapan milyar lima ratus juta rupiah*) dengan rincian untuk kerugian materiil sebesar Rp. 27.500 000 000,- dan kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000 000.000,- secara tunai seketika;
4. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT Rekonvensi/ PENGUGAT Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap harinya sebesar Rp. 5 000.000 - (*lima juta rupiah*) apabila Tergugat dalam Rekonvensi lalai melaksanakan isi putusan dalam rekonvensi ini;
5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya perlawanan, banding atau kasasi (*uit voerbaar bijvoerraad*)\
6. Menghukum TERGUGAT Rekonvensi/ PENGUGAT Konvensi membayar segala biaya perkara

Atau :

Bilamana Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain, mohon supaya dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan penggugat tersebut Tergugat II melalui kuasa hukumnya telah mengajukan jawaban gugatan secara tertulis tertanggal 25 Mei 2016 yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa sebelumnya TERGUGAT II menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali apa yang diakui secara jelas dan terang oleh TERGUGAT II;
2. Bahwa sebelum memasuki pokok perkara, seluruh Eksepsi TERGUGAT II adalah satu kesatuan dengan Jawaban TERGUGAT II, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan seluruhnya, maka dengan ini hendak menyampaikan Eksepsi dan Jawaban atas gugatan PENGGUGAT, selengkapya sebagai berikut:

EKSEPSI OBSCUUR LIBEL (KABUR).

Bahwa menurut TERGUGAT II Gugatan PENGGUGAT juga dapat dinyatakan *obscuur libel* (kabur), oleh karenanya telah berdasarkan hukum bila dinyatakan ditolak dan atau tidak dapat diterima, dengan dasar pertimbangan - pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan PENGGUGAT jelas-jelas kabur (*obsecuur libel*) dan tidak memenuhi syarat formil karena terdapat ketidakjelasan dalam gugatan PENGGUGAT khususnya pada alasan-alasan gugatan pada halaman 2 poin 1 (satu) yang menyatakan : **Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah atas lahan perumahan Vila Jakasetia Indah yang berasal dari Sertifikat induk Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2194 tercatat atas nama TURUT TERGUGAT**, yang mana suatu gugatan mengenai benda tidak bergerak (tanah) dan yang tidak menyebutkan batas-batas obyek sengketa secara jelas adalah obsicuur libel sebagaimana hal tersebut dinyatakan secara jelas dan tegas dalam putusan MA No. 1149 K/SIP/1975 Jo Putusan No. 1159 K/Pdt/1983, sehingga gugatan PENGGUGAT patut dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)
2. Bahwa petitum PENGGUGAT tidak jelas (kabur) karena terdapat kontradiksi antara POSITA dan PETITUM, yang mana didalam Posita PENGGUGAT pada halaman 2 poin 2 (dua) yang tertulis "**PENGGUGAT peroleh secara sah dengan membeli lahan perumahan tersebut melalui lelang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) pada tanggal 19 Pebruari 2004 berdasarkan Penetapan Pemenang Bukti Lunas Nomor 009/SKUPPAP6/IIIPA/BPPN/0204, tanggal 19 Pebruari 2004 dan perjanjian tertulis yang ada**, sedangkan didalam PETITUM pada halaman 8 poin dua (2) berisi : "**Menyatakan PENGGUGAT adalah PEMBELI yang beritikad baik atas pembelian melalui lelang tanah atas nama TURUT TERGUGAT SHGB nomor 2194 Desa Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan berdasarkan PENETAPAN PEMENANG DAN BUKTI LUNAS Nomor 009/SFUPPAP6/IIIPA/BPPN/0204 yang diterbitkan oleh BPPN tanggal 19 Pebruari 2004**", gugatan PENGGUGAT tidak jelas (kabur) karena posita dengan petitum bertentangan, tidak terbina sinkronisasi dan konsistensi

Halaman 22 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Posita dan Petitum, dasar yang mana yang dituntut PENGGUGAT tidak jelas oleh karena gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Bahwa dalam dalil gugatan tersebut, Penggugat tidak menjelaskan secara rinci mengenai Risalah lelang, serta kedudukan hukum Turut Tergugat (PT. Labrata Real Estate Houshing Development) sehingga SHGB No. 2194 bisa menjadi "Obyek Daftar Lelang" yang dilakukan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) sedangkan diketahui bahwa Turut Tergugat adalah "Real Estate" dan bukan suatu badan hukum yang usahanya bergerak dalam **Bidang Perbankan** bahwa oleh karenanya gugatan Penggugat adalah kabur, tidak terang dan jelas;
4. Bahwa selain kedua (2) hal sebagaimana tersebut diatas, gugatan Penggugat adalah obsicuur libel tidak terang dan jelas, adalah mengenai batas-batas tanah serta luas tanah yang dimiliki Tergugat I adalah tidak sama dengan luas tanah yang dilaiklaim Penggugat, dimana dalam gugatan Penggugat baik dari halaman dua (2) poin kesatu (1) dan halaman ketiga (3) poin lima (5) dan poin enam (6) tidak menyebutkan batas-batas tanah dan letak tanah yang dimaksud serta luas tanah yang berbeda dimana dalam dalil gugatan Penggugat menyatakan luas tanah SHGB No 2194 adalah seluas $\pm 17.535 \text{ m}^2$, sedangkan tanah yang dikuasai Tergugat I adalah seluas $\pm 1.156 \text{ m}^2$, yang Tergugat I peroleh dari jual beli dengan PAUL NASAR GINTING semasa hidupnya (orang tua Tergugat II) dengan alas hak Girik C 413 berdasarkan Akta Jual Beli No. 66/2014 tertanggal 25 Juni 2014 dibuat dihadapan Tergugat III sebagai Notaris dan PPAT di Kota Bekasi;
5. Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil/ *ERROR IN PERSONA*.
 - Bahwa sebagaimana yang tersebut dalam halaman tiga (3) poin lima (5) yang menyebutkan Pada tahun 2001 pernah ada sengketa perdata di Pengadilan Negeri Bekasi antara pemilik lama tanah bekasi yaitu Turut Tergugat (PT. Labrata Real Estate Houshing Development) melawan Tergugat II.... Dst. Bahwa sebelum Penggugat mengajukan Gugatan, memang pernah orang tua Tergugat II (PAUL NASAR GINTING) berpekara di Pengadilan Negeri Bekasi tahun 2001 dan sampai saat ini perkara a quo dimaksud telah telah diajukan permohonan Peninjauan Kembali oleh Ahli Waris Paul Nasar Ginting (Tergugat II) sebagaimana tersebut dalam surat pernyataan permohonan peninjauan kembali dari Pengadilan Negeri Bekasi tertanggal 17 Desember 2015 Jo Permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Ahli Waris Paul Nasar Ginting (Tergugat II) yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tertanggal 17 Desember 2015 Nomor 54/Pdt.G/2001/PN Bks Jo Nomor 18/AKta.PK/Pdt/2015/PN. Bks, yang ditandatangani Panitera Muda Perdata Adeng Suhendar, SH, jadi dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan perkara antara Turut Tergugat (PT Labrata Real Estate Houshing Development) dengan

Halaman 23 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Paul Nasar Ginting telah berkekuatan hukum berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 521 K/Pdt/2003, tertanggal 21 Juni 2006, **telah prematur, dan tidak berdasar**, karena ahli waris Tergugat II telah mengajukan upaya hukum peninjauan kembali sebagaimana telah disebutkan diatas;

- Bahwa selain itu SHGB Nomor 2194 seluas $\pm 17.535 \text{ m}^2$ atas nama Turut Tergugat (PT. Labrata Real Estate Houshing Development) yang warkah tanah berasal dari SHM No. 853/jakasetia atas nama Samid Bin Entjik seluas 8.590 m^2 dan SHM No. 855/jakasetia atas nama Samid Bin Samad seluas 8.945 m^2 . Berdasarkan Hasil LABKRIM PUSLABFOR MABES POLRI Nomor 902/DTF/1995, tertanggal 26 Januari 1995 disebutkan **tanda tangan SM. UNO** selaku Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Bekasi yang dipalsukan yang terdapat didalam SHM 853/Jakasetia atas nama Samid Bin Entjik seluas $\pm 8.590 \text{ m}$ dan SHM 855/jakasetia atas nama Samid Bin Samad seluas $\pm 8.945 \text{ m}^2$, yang kemudian Kepala Kepolisian Resort Bekasi Bapak Drs. Sutawan tertanggal 25 Maret 2000 telah mengirimkan surat nomor B/547/III/2000/Res.Bks yang ditunjukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Bekasi (**Dalam Perkara ini sebagai tergugat V**), untuk pemblokiran buku tanah SHM 853 dan SHM 855 yang kemudian menjadi SHGB Nomor 2194 atas nama PT. Labrata (Dalam perkara ini sebagai Turut Tergugat). Bahwasannya jelas berdasarkan fakta-fakta hukum (*fatelijke grond*) yang ada SHGB Nomor 2194 atas nama Turut Tergugat (PT. Labrata Real Estate Houshing Develpoment) yang berasal dari SHM 853/jakasetia dan SHM 855/jakasetia yang menjadi dasar dari gugatan Penggugat adalah cacat hukum dan **gugatan Penggugat patut ditolak** karena cacat hukum formil, selain itu pembelian lahan perumahan
- melalui lelang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) pada tanggal 19 Februari 2004 ... Dst. Sebagaimana tersebut dalam dalil gugatan Penggugat halaman dua (2) point dua (2) adalah cacat hukum dan batal demi hukum.

TAMBAHAN SEBELUM MASUK KE POKOK PERKARA.

Bahwa sebelum TERGUGAT II memasuki pokok perkara ada baiknya TERGUGAT II menyampaikan ketidakhadiran prinsipal PENGGUGAT (John Sudarman) dan TURUT TERGUGAT (PT. Labrata Real Estate Housing Develpoment) walau sudah dipanggil secara patut untuk hadir saat MEDIASI KE TIGA (3) tertanggal 20 April 2016. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang prosedur Mediasi di Pengadilan, bagian kelima (5) "itikad

Halaman 24 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baik menempuh mediasi Pasal 7 ayat 2 sub C ketidakhadiran berulang-ulang yang mengganggu jadwal pertemuan mediasi tanpa alasan sah Jo Pasal 22 ayat 1 yang berbunyi : "Apabila PENGGUGAT dinyatakan tidak beritikad baik dalam proses mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat 2, Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh Hakim pemeriksa perkara". Dalam hal ini PENGGUGAT Prinsipal tidak hadir pada saat mediasi ketiga (3) tertanggal 20 April 2016 walau sudah dipanggil secara patut dan tanpa alasan sah maka Gugatan PENGGUGAT patut dinyatakan tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut diatas, sepanjang memperkuat dalil - dalil dalam pokok perkara, dipergunakan pula guna memperkuat dalil - dalil TERGUGAT II dalam pokok perkara;
2. Bahwa berhubungan dengan pokok perkara, TERGUGAT II dengan tegas menolak semua dalil-dalil PENGGUGAT dalam Gugatan Perkara Perdata Nomor : 23/Pdt.G/2016/PN.Bks, tanggal 19 Januari 2016, terutama yang terkait dengan Tergugat II, kecuali apa yang diakui secara jelas dan terang oleh TERGUGAT II;
3. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam gugatannya yang intinya menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan hukum terhadap PENGGUGAT akibat dari Tergugat II menjual sebidang tanah seluas 1.156 m2 kepada TERGUGAT I sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor. 66/2014, tanggal 25 Juni 2014 yang dibuat dihadapan TERGUGAT III;
4. Bahwa TERGUGAT II juga menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT bahwa bidang tanah milik TERGUGAT II yang sekarang telah dialihkan kepada TERGUGAT I sesuai Akta Jual Beli Nomor: 66/2014, tanggal 25 Juni 2014 yang dibuat dihadapan TERGUGAT III, baik sebagian maupun seluruhnya terkait dengan Perkara Perdata sesuai Putusan Mahamah Agung RI Nomor: 521 K/Pdt/2003 tanggal 21 Juni 2006;
5. Bahwa TERGUGAT II juga menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT bahwa bidang tanah milik TERGUGAT II yang telah dijual kepada TERGUGAT I, dimaksud adalah tanah milik Penggugat, yang menurut PENGGUGAT tanah tersebut termasuk dalam objek tanah SHGB Nomor: 2194, atas nama TURUT TERGUGAT dan menurut PENGGUGAT baik sebagian maupun seluruhnya telah dialihkan kepada PENGGUGAT;

Halaman 25 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Adapun alasan-alasan TERGUGAT II menolak dalil PENGUGAT sebagaimana diuraikan diatas juga dalam gugatannya, adalah sebagai berikut:

- (1) Bahwa bidang tanah milik TERGUGAT I yang dibeli dari TERGUGAT II sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 8072, Kelurahan Jakasetia, seluas $\pm 1.156 \text{ m}^2$, atas nama : TERGUGAT I, sekarang telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik yang sah secara hukum oleh TERGUGAT IV, dan terhadap Sertifikat tersebut belum ada Putusan Badan Peradilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 8072, Kelurahan Jakasetia, seluas $\pm 1.146 \text{ m}^2$, atas nama : TERGUGAT I tersebut **BATAL atau TIDAK SAH**. Oleh karenanya dalil Penggugat bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menjual objek tanah yang sekarang diatas tanah tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 8072, Kelurahan Jakasetia, seluas $\pm 1.146 \text{ m}^2$, atas nama : TERGUGAT I, jelas-jelas tidak beralasan dan mengada-ada ;
- (2) Bahwa antara bidang tanah milik yang didalilkan yaitu SHGB No: 2194 milik Penggugat dan tanah milik Tergugat I yang dibeli dari Tergugat II jelas-jelas berbeda objeknya serta warkah tanahnya, karena sesuai dengan Surat dari Kantor BPN Kotamadya Bekasi No: 520 -797 tanggal 14 September 2001 Perihal : **Informasi tentang Sertifikat M 853 M 855 dengan Sertifikat HGB No.2194/Jakasetia**, menyatakan bahwa SHGB Nomor: 2194 atas nama : PT. LABRATA (Turut Tergugat) berasal dari SHM No: 853 Gambar Situasi tanggal 22-2-1985 Nomor: 961/1985, dan SHM No : 855, tertanggal 6-6-1985, Gambar Situasi tanggal 22-2-1985, Nomor: 960/1985. *Bidang tanah tersebut sesuai yang tertulis dalam SHM No: 853/Jakasetia, berasal Persil : C.3077/579 Pel.76.9.29, atas nama : SAMID Bin ENTJIK, dan bidang tanah sesuai SHM No: 855 berasal dari Persil: C.3098/579.Pel.76.9.29 atas nama : SAMIN bin SAMAD.* Sedangkan tanah milik Tergugat I yang dibeli dari Tergugat II sesuai dengan Surat Keterangan Kepala Kelurahan Jakasetia Nomor: 593/19/KI.JS/V/2014, tanggal 23 Mei 2014, berasal dari Girik C No. 1538 Persil 26 Kls 29 tahun 1960 atas nama KIMAN Bin NADJIL pada tahun 1984 sesuai dengan AJB No : 1156.2/AG.240/L/1984, tgl 3 Nopember 1984 dijual kepada S. SUHARTONO (SURYADI S) diperbaharui menjadi C.No.413 dan pada tahun 1994 beralih keaas nama : DEVI HERAWATI N (Tergugat II) kemudian dijual kepada TERGUGAT I seluas lebih kurang $\pm 1.156 \text{ M}^2$, dan kemudian bidang tanah tersebut diajukan Permohonan

Halaman 26 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui Tergugat IV untuk penerbitan Sertifikat, sehingga terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor 8072, Kelurahan Jakasetia, seJuas 11.156 m², atas nama : TERGUGAT I;

(3) Bahwa dengan demikian Klaim Penggugat atas tanah milik Tergugat II yang telah dialihkan kepada Tergugat I, jelas-jelas tidak berlasan, karena antara tanah milik Penggugat dan tanah milik Tergugat II yang sekarang dijual kepada TERGUGAT I berbeda warkah tanahnya:

(4) Bahwa kepemilikan tanah milik TERGUGAT I yang dibeli dari TERGUGAT II berasal dari Girik 413, atas nama SURYADI SUHARTONO, tanah-tanah milik Suryadi Suhartono yang didapat dari jual beli sebagai berikut:

1. Akta Jual Beli No: 1153/AG. 240/C/1984 dihadapan Camat Lesmana D BA tertanggal 3 November 1984 antara Nisan Bin Samat dengan Suhartono, seluas $\pm 4.640 \text{ m}^2$;
2. Akta Jual Beli Nomor: 1156/AG.240/C/1984. Tertanggal 3 Nopember 1984 dihadapan Camat Lesmana D BA antara SAMID Bin ENTJEK dengan SUHARTONO, tanah seluas $\pm 8.990 \text{ m}^2$.
3. Akta Jual Beli No : 1154/ AG.240/C/1984, tertanggal 3 Novemver 1984 dihadapan camat Lesmana B BA, antara SAMIN Bin SAMAT dengan Suhartono, tanah seluas $\pm 5.340 \text{ m}^2$;
4. Akta Jual Beli No : 1156.1/AG.240/C/1984, tanggal 3 November 1984 dihadapan Camat Lesmana antara H. Sahid bin H. Madjan dengan Suhartono, atas tanah seluas 5.820 m^2 .
5. Akta Jual Beli No : 1156.2/AG.240/C/1984, tanggal 3 November 1984, dihadapan Camat Lesmana, antara Kiman bin Nadjil dengan Suhartono, atas tanah seluas $\pm "1.650 \text{ m}^2"$.

Tercatat di kelurahan Jakasetia tertanggal 2 Nopember 1984, Girik C 413 atas nama SURYADI SUHARTONO, seluas $\pm "26.440 \text{ m}^2"$.

(5) Bahwa Suryadi Suhartono mengalihkan ketangan TERGUGAT II yang diperoleh dari Pengikatan Jual Beli antara PAUL NASAR GINTING semasa hidupnya (TERGUGAT II) dengan Suryadi Suhartono. Berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tanggal 2 November 1994 yang dibuat dihadapan Notaris DR.H.M. Ridwan Indra RA, SH seluas $\pm 26.794 \text{ m}^2$ yang terletak dahulu Desa Jakasetia, dan sekarang dikenal dengan Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan, dan pada tahun 2014 dijual kepada TERGUGAT I seluas $\pm 1.156 \text{ m}^2$, yang kemudian telah diajukan Penerbitan Sertifikatnya oleh TERGUGAT I sehingga terbitlah Sertifikat Hak Milik No 8072, atas nama TERGUGAT I dan keabsahan bidang tanah milik TERGUGAT II yang dijual kepada TERGUGAT I

Halaman 27 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah didukung pula dengan bukti Surat yang ditandatangani oleh Lurah Jakasetia Nomor: 593/29-KI.Js/Pem, tertanggal 05 Februari 2015 Perihal : Penjelasan Girik/kohir 413. Yang intinya menyatakan : *hasil pengecekan di buku Ipeda tahun 1984 Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan Girik/kohir 413 atas nama SURYADI SUHARTONO.*

- (6) Bahwa bukti kepemilikan tanah milik TERGUGAT II yang telah dialihkan ke TERGUGAT I juga didukung dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang tanah (sporadik) tertanggal 22 Mei 2014 yang dicatat dan Stempel Lurah Kelurahan Jakasetia, serta Surat Keterangan DEVI HERAWATI NASUTION Nomor: 400/19-KI Js/2014, tanggal 13 Juni 2014, dan juga dicap dan ditandatangani oleh Lurah Jakasetia.
- (7) Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No: 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan : *Sertifikat merupakan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat...* dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No: 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, menyatakan : *"Hak milik adalah hak turun temurun TERKUAT dan TERPENUH yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6."* Dengan ketentuan tersebut kepemilikan tanah Tergugat I sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 8072, Kelurahan Jakasetia seluas $\pm 1.156 \text{ m}^2$, atas nama TERGUGAT I adalah hak Terkuat dan terpenuh.
- (8) Bahwa menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa sebelum diterbitkan Sertifikat atas bidang tanah tertentu, tentunya telah melalui tahapan/proses pengumuman di Kantor Kepala Desa/Lurah setempat, untuk memberikan kesempatan kepada pihak lain untuk menyatakan keberatan, namun PENGUGAT dalam tenggang waktu pengumuman tersebut tidak menyatakan keberatan. PP No : 24 tahun 1997 (tentang Pendaftaran tanah tersebut berbunyi sebagai berikut : Pasal 26. (1) *Dattar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atas bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud da lam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistimatik atau 60 (enam puluh) hah dalam pendaftaran tanah secara sporadik UNTUK MEMBERI KESEMPATAN KEPADA PIHAK YANG BERKEPENTINGAN MENGAJUKAN KEBERATAN.* (2). Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah

Halaman 28 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara sporadik serta ditempat lain yang dianggap perlu. Ketentuan ini diperkuat pula dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional No.3 tahun 1997. Dengan demikian terbitnya SHM Nomor : 8072 Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, atas nama TERGUGAT I seluas $\pm 1.156 \text{ m}^2$, telah melalui proses pengumuman dimaksud dan tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;

- (9) Bahwa tanah tersebut telah dibeli secara sah dari TERGUGAT II dan sesuai ketentuan hukum, Jual beli ini telah memenuhi syarat sahnya jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 BW dan Jual Beli ini mengikat antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai Undang-undang (Pasal 1338 BW) dibuktikan dengan Akta Jual Beli Nomor: 66/2014, tanggal 25 Juni 2014 dibuat dihadapan TERGUGAT III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah yang diakui dan diangkat sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang berlaku. Pembelian itu telah didasari oleh itikad baik TERGUGAT I terbukti bahwa atas dasar Akta Jual Beli tersebut telah diajukan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 8072, Kelurahan Jakasetia, atas nama : TERGUGAT I. Oleh karena itu TERGUGAT I adalah pembeli yang beritikad baik yang dilindungi undang-undang sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam memutuskan Perkara No: 1230/SIP/1980, tanggal 29 Maret 1982. dan Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam memutuskan Perkara No: 36/1970/Perd/PTB, tanggal 20 Oktober 1970;
- (10) Bahwa keabsahan kepemilikan tanah milik TERGUGAT I yang dibeli dari Tergugat II telah didukung pula dengan terbitnya Surat Izin Pelaksanaan Mendirikan Bangunan Nomor : 0541/I-B/BPPT.2, tanggal 30 Juli 2015 atas nama : TERGUGAT I yang dikeluarkan oleh Walikota Bekasi (Tergugat VI). Dengan demikian keabsahan bidang tanah milik TERGUGAT I yang dibeli dari TERGUGAT II telah dibenarkan pula oleh Pemerintah Kota Bekasi dengan terbitnya surat izin dimaksud;
- (11) Bahwa dengan terbitnya Surat Izin Pelaksanaan Mendirikan bangunan Nomor: 0541/I-B/BPPT.2 tanggal 30 Juli 2015 atas nama : TERGUGAT I yang dikeluarkan oleh Walikota Bekasi (Tergugat VI). Dengan demikian bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I telah mendirikan bangunan diatas tanah fasum dan fasos milik Pemerintah kota Bekasi, jelas tidak terbukti, karena bilamana benar Tergugat I mendirikan bangunan diatas tanah fasum dan fasos, maka tentunya tidak akan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkan Surat Izin Pelaksanaan Mendirikan bangunan Nomor: 0541/I-B/BPPT.2 tanggal 30 Juli 2015 atas nama : TERGUGAT I.:

- (12) Bahwa dengan telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik diatas bidang tanah yang TERGUGAT II jual kepada TERGUGAT I sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 8072 Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, atas nama TERGUGAT I maka dengan sendirinya telah memperkuat dasar kepemilikan Tergugat II atas bidang tanah yang telah dijual kepada TERGUGAT I tersebut;
- (13) Bahwa PENGGUGAT mendalilkan bahwa kepemilikan tanah milik PENGGUGAT berasal dari Sertifikat Induk SHGB Nomor : 2194 tercatat atas nama TURUT TERGUGAT dan Apakah Penggugat dapat menjelaskan Riwayat tanah (Warkah tanah) SHGB No: 2194, atas nama : TURUT TERGUGAT (PT LAB RATA)? sedang SHGB No: 2194 tersebut baik sebagian maupun seluruhnya berasal dari ex Sertifikat Hak Milik Nomor: 855 tertanggal 6-6-1985, Gambar Situasi tanggal 22-2-1985 Nomor: 960/1985, dan ex Sertifikat Hak milik No. 853 tertanggal 6-6 1985, Gambar Situasi tanggal 22-2-1985 Nomor: 960/1985. Sertifikat Hak Milik No. 853 dan 855 tersebut sesuai Surat Kapolres Bekasi No :B/547/III/2000/Res Bks, tanggal 15 Maret 2000 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Madya Bekasi, diduga Palsu;
- (14) Bahwa dugaan SHM No: 853 dan Sertifikat Hak Mili No: 855 adalah palsu diperkuat dengan bukti Surat Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Bekasi Nomor: 520 -797, tanggal 14 September 2001, Perihal: Informasi tentang Sertifikat M 853, M 855 dan Sertifikat HGB No.2194/Jakasetia, sebagaimana diuraikan pada point 1 surat tersebut berbunyi : 1. *Sertifikat Hak Milik M 853 dan M 855 berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Kriminalistik tanggal 26-01-1996 No: 902/DTF/1995 pada halaman 3 kolom kesimpulan menyatakan bahwa tandatangan pada Sertifikat Hak Milik No: 853 dan 855 adalah Non identik dengan tandatangan Ir. S.M Uno pembeding adalah dibuat dan ditandatangani oleh orang yang berbeda.;*
7. Bahwa dengan demikian dalil PENGGUGAT yang mengatakan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diuraikan dalam gugatan, jelas- jelas tidak terbukti.

Maka berdasarkan uraian tersebut diatas, kiranya Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

Halaman 30 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI;

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT II
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak dan atau tidak dapat diterima;
3. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT II tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sebidang tanah berikut segala sesuatu yang terdapat diatasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 8072, Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Atas nama SUSILO GOETOMO/Tergugat I yang dibeli dari Tergugat II adalah milik TERGUGAT I;
4. Menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli Nomor : 66/2014, tanggal 25 Juni 2014 milik TERGUGAT I, yang dibuat dihadapan TERGUGAT III;
5. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum sertifikat Induk berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 2194 Desa Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan, atas nama: TURUT TERGUGAT.
6. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum Bukti kepemilikan PENGGUGAT berupa Penetapan Pemenang dan Bukti Lunas Nomor: 009/SFL/PPAP6/IIIPA/BPPN/0204 yang diterbitkan oleh BPPN tanggal 19 Pebruari 2014, serta bukti-bukti pendukung kepemilikan lainnya.
7. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum Revisi Rencana Tapak Perumahan Atas Nama TURUT TERGUGAT berdasarkan Surat Keputusan ijin Lokasi Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bekasi Nomor : 593.82/SK.607-BAPPEDA/1993 tanggal 28 September 1993.
8. Menolak permintaan dan permohonan PENGGUGAT selebihnya, sebagaimana J dikemukakan dalam Petitum Gugatan Perkara tertanggal 19 Januari 2016.
9. Membebaskan biaya perkara kepada PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa atas gugatan penggugat tersebut Tergugat III melalui kuasa hukumnya telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 25 Mei 2016 yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut diatas, sepanjang memperkuat dalil - dalil dalam pokok perkara, dipergunakan pula guna memperkuat dalil - dalil TERGUGAT III dalam pokok perkara;
2. Bahwa berhubungan dengan pokok perkara, TERGUGAT III dengan tegas menolak semua dalil-dalil PENGGUGAT dalam Gugatan Perkara Perdata

Halaman 31 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 23/Pdt.G/2016/PN.Bks, tanggal 19 Januari 2016, terutama yang terkait dengan TERGUGAT III, kecuali apa yang diakui secara jelas dan terang oleh TERGUGAT III :

3. Bahwa benar Akta Jual Beli Nomor: 66/2014, tanggal 25 Juni 2014, yakni Akta Jual Beli atas sebidang tanah Persil Nomor: 26, Kelas 29, Kohir Nomor C.413, seluas $\pm 1.156 \text{ m}^2$, terletak di Jalan/gang Blok Nusa Indah Raya Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, antara DEVI HERAWATI NASUTION, Dkk (TERGUGAT II) selaku Penjual dan SUSILO GOETOMO (TERGUGAT I) selaku Pembeli. Akta tersebut dibuat dihadapan saya NURLELA WATI, SH selaku PPAT Kota Bekasi / TERGUGAT III;
4. Bahwa kewenangan TERGUGAT III selaku PPAT dalam membuat Akta Jual Beli di wilayah Kota Bekasi sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 25-IX-2001 tanggal 31 Desember 2001. Dengan demikian TERGUGAT III telah diberikan kewenangan secara hukum untuk membuat Akta Jual Beli atas bidang tanah yang dalam hal ini Akta Jual Beli Nomor: 66/2014, tanggal 25 Juni 2014 dimaksud;
5. Bahwa kewenangan TERGUGAT III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan diatur juga dalam ketentuan Pasal 7, PP Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
6. Bahwa sesuai Surat Keterangan Kepala Kelurahan Nomor : 593/19/Kl.Js/V/2014, tanggal 23 Mei 2014, pada poin 3 (tiga) Surat tersebut menyatakan : bahwa atas tanah adat Girik C Nomor 413 Persil 26 Kls 29 luas $\pm 1.030 \text{ m}^2$, terletak di Jalan/gang/blok Nusa Indah Raya, Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan, bahwa bidang tanah dimaksud tidak sengketa/disengketakan baik pemilikan/penguasaan. batas-batas. maupun luasnya. serta tidak diadikan * iamanan/borg. Dan pada point 4 surat tersebut menyatakan :Bahwa atas bidang tanah dimaksud belum BERSERTIFIKAT/DISERTIFIKATKAN;
7. Bahwa sesuai dengan Surat Pernyataan DEVI HERAWATI NASUTION (TERGUGAT II) tertanggal 05 Mei 2014, yang dicatat di stempel oleh Lurah Jakasetia bahwa objek tanah sesuai Akta Jual Beli Nomor 66/2014, tanggal 25 Juni 2014 dinyatakan : a. *Tidak pernah sengketa baik hak maupun batas- batasnya. E.*

Halaman 32 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Belum pernah dikeluarkan Sertifikatnya. Dengan demikian dalil PENGGUGAT bahwa bidang tanah aquo tersangkut sengketa jelas mengada-ada;
8. Bahwa dalil PENGGUGAT bahwa bidang tanah sesuai Akta Jual Beli Nomor 66/2014, tanggal 25 Juni 2014 tersangkut dengan sengketa kepemilikan sebagaimana dimaksudkan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya dan menurut PENGGUGAT data terkait hal tersebut ada pada TERGUGAT VI/ Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Bekasi. Dalil tersebut jelas tidak beralasan dan mengada-ada, karena kenyataannya diatas tanah milik TERGUGAT II yang telah dialihkan kepada TERGUGAT I aquo telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 8072, Kelurahan Jakasetia, atas nama : TERGUGAT I yang diterbitkan oleh TERGUGAT V;
 9. Bahwa sesuai yang tertera dalam Akta Jual Beli Nomor 66/2014, tanggal 25 Juni 2014, Bahwa jual beli atas bidang tanah tersebut telah disaksikan pula oleh Lurah Jakasetia Bapak DEDEDEN YOSEF SEPTIANA. SH dan Staf Kelurahan Jakasetia Bp. SATIM. sebagaimana dapat dilihat pada bagian akhir Akta Jual Beli tersebut Dengan demikian jelas dalil PENGGUGAT menyatakan bidang tanah tersebut milik PENGGUGAT dan tersangkut dengan perkara perdata yang dimaksudkan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya, adalah tidak beralasan dan mengada-ada;
 10. Bahwa bidang tanah yang dibuat oleh TERGUGAT III Akta Jual Belinya Nomor 66/2014, tanggal 25 Juni 2014, berdasarkan AJB tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 8072 Kelurahan Jakasetia, Surat Ukur No : 125/Jakasetia/2014, taggal 06-10-2014, luas : 1.156 m² atas nama : SUSILO GOETOMO, terletak di Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Jawa Barat. dan terhadap Sertifikat tersebut belum ada putusan badan Peradilan yang telah berkekuatan hukum tetap menyatakan bahwa Sertifikat tersebut Batal atau tidak sah. Dengan demikian tidaklah beralasan bilamana PENGGUGAT mendalilkan bahwa TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam membuat AJB tersebut;
 11. Bahwa dengan telah diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 8072, atas tanah yang TERGUGAT III buat Akta Jual Belinya tersebut, maka hal itu merupakan fakta hukum yang nyata bahwa tidak ada persoalan hukum terkait dengan bidang tanah tersebut, sehingga tidaklah beralasan bilamana PENGGUGAT berdalih bahwa TERGUGAT III telah ceroboh dalam membuat Akta Jual Beli atas tanah dimaksud;
 12. Bahwa dari fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan diatas, maka TERGUGAT III menolak dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya, kecuali apa yang diakui secara jelas dan terang oleh TERGUGAT III.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan atas segala sesuatu yang telah diuraikan tersebut diatas, maka TERGUGAT III memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT III tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menolak Permohonan PENGGUGAT dalam gugatannya

Atau :

Bilamana Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Menimbang, bahwa atas gugatan penggugat tersebut Tergugat IV dan Tergugat VI melalui kuasa hukumnya telah mengajukan jawaban gugatan secara tertulis tertanggal 08 Juni 2016 yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. PENGADILAN NEGERI BEKASI TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA (KOMPETENSI ABSOLUT)

Bahwa sebagian besar petitum PENGGUGAT adalah mengenai keabsahan produk Pejabat Tata Usaha Negara (TUN) yang sifatnya keputusan (Beschiking) yakni:

- Petitum 2 : Penetapan Pemenang Lelang dan bukti lunas Nomor 009/SFL/PPAP6/ IIIPA/BPPN/2004 tertanggal 19 Pebruari 2004 ;
- Petitum 3 : Ijin Lokasi Nomor 593.82/SK.607-BAPPEDA/1993 tertanggal 28 September 1993;
- Petitum 4 : Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2194 Desa Jaka Setia;
- Petitum 6 : Surat Keterangan Lurah Jaka Setia Nomor 593/19/KI.Js/V/2014 tertanggal 23 Mei 2014 ;
- Petitum 7 : Penghentian pendirian dan pembangunan, hanya dimungkinkan adanya gugatan tata usaha negara dengan media dikabulkannya Permohonan Penetapan Penundaan;
- Petitum 9: Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 8072 Kelurahan Jaka Setia
- Petitum 10 : Surat Izin Pelaksanaan Mendirikan Bangunan (SIPMB) Nomor 0541/I-B/BPPT.2 tertanggal 30 Juli 2015 atas nama TERGUGAT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk menyatakan keabsahan produk TUN yang dihasilkan oleh Pejabat TUN termasuk kewenangan penerbitan Penetapan Penundaan adalah kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) oleh karenanya Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang mengadili perkara aquo.

2. GUGATAN BERSIFAT TIDAK JELAS (*OBSCURE LIBELS*)

Posita gugatan PENGGUGAT tidak menyebutkan obyek gugatan secara jelas baik letak, luas dan batas-batas tanah sehingga gugatan menjadi tidak jelas.

Dalam perkara pertanahan penyebutan luas, letak dan batas merupakan unsur esensial sehingga tidak terpenuhinya unsur tersebut mengakibatkan gugatan menjadi tidak jelas (*obscure libels*) yang nantinya akan menimbulkan hambatan yuridis dalam pelaksanaan eksekusi.

3. KONSTRUKSI GUGATAN ADALAH WANPRESTASI BUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

PENGGUGAT salah dalam mengkontruksi formula gugatan dimana seharusnya gugatan wanprestasi bukan perbuatan melawan hukum, karena Posita yang dibangun oleh PENGGUGAT adalah adanya pelunasan pembayaran atas pembelian tanah dimana TURUT TERGUGAT selaku Penjual tidak melakukan kontra prestasi berupa penyerahan obyek jual beli. Dengan demikian gugatan PENGGUGAT seharusnya tertuju kepada TURUT TERGUGAT bukan kepada TERGUGAT.

Mengingat salah satu Eksepsi yang kami ajukan adalah mengenai kompetensi absolut maka, kami mohonkan agar Majelis Hakim untuk mengeluarkan Putusan Sela atas sebelum Persidangan memasuki acara Pembuktian

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Apa yang telah kami urai dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara.
2. Kami menolak dalil Gugatan PENGGUGAT kecuali yang secara tegas dinyatakan kebenarannya.
3. Bahwa obyek gugatan adalah perbuatan melawan hukum kepemilikan hak atas tanah seluas 1.156 M' yang terletak di Kelurahan Jaka Setia dan diatasnya telah terbit SHM Nomor 8072 atas nama TERGUGAT I.

Halaman 35 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Kami hanya menanggapi Posita dan Petitum Gugatan yang menyangkut kepentingan hukum TERGUGAT IV dan TERGUGAT VI yakni terkait terbitnya Surat Keterangan Tidak Sengketa Lurah Jaka Setia Nomor 593/19/KI.Js/V/2014 tertanggal 23 Mei 2014 serta Surat Ijin Pelaksanaan Mendirikan Bangunan (SIPMB) Nomor 0541/I-B/BPPT.2 tertanggal 30 Juli 2015
5. - Bahwa obyek gugatan berasal dari Girik C.143 Persil 26 Kelas 29 Luas tanah 26.
790 M² atas nama Sdr. SURYADI SUHARTONO.
 - SURYADI SUHARTONO kemudian melakukan Pengikatan Jual Beli dengan TERGUGAT II melalui Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 dihadapan Notaris dr.H. MUHAMMAD RIDWAN INDRA ROMEO AHADIAN.
 - TERGUGAT II kemudian melakukan Jual Beli dengan TERGUGAT I melalui Akta Jual Beli Nomor 66/2014 tertanggal 25 Juni 2014 dihadapan Notaris/PPAT NURLE- LAWATI, SH.
 - Surat Keterangan Tidak Sengketa Lurah Jaka Setia Nomor 593/19/KI.Js/V/2014 tertanggal 23 Mei 2014
 - Kepemilikan TERGUGAT I kemudian ditingkatkan statusnya menjadi SHM Nomor 8072 Kelurahan Jaka Setia.
 - Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah seluas 1.156 M² dilakuk- kukan oleh TERGUGAT I dengan Nomor Obyek Pajak (NOP) 32.75.050.002.006- 2616.0.
 - TERGUGAT VI kemudian menerbitkan SIPMB kepada TERGUGAT I untuk dapat dilakukan pembangunan unit ruko.
6. Bahwa secara yuridis TERGUGAT I merupakan Pemilik atas obyek gugatan yang dibuktikan dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM). TERGUGAT I telah melakukan rangkaian proses yang panjang sebagaimana diamanatkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah melalui Akta Jual Beli yang dilakukan dihadapan PPAT Notaris, pembayaran kontribusi kepada Daerah melalui Pajak Pembelian, Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta pembayaran retribusi Ijin Mendirikan Bangunan (1MB).
7. Bahwa secara fisik TERGUGAT I telah menggunakan dan memanfaatkan obyek gugatan dalam bentuk bangunan ruko serta pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Dengan demikian

Halaman 36 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I merupakan pembeli yang beritikad baik sehingga sudah sepatutnya memperoleh perlindungan hukum.

8. Penerbitan Surat Keterangan Tidak Sengketa oleh TERGUGAT IV serta SIPMB oleh TERGUGAT VI telah sesuai ketentuan hukum karena didasarkan bukti yuridis kepemilikan (Girik C yang terdaftar di Kelurahan, Akta Jual Beli dan pembayaran PBB) serta penguasaan fisik yang dilakukan oleh TERGUGAT I.

Demikian pula penerbitan SIPMB oleh TERGUGAT VI sebagai dasar pelaksanaan pembangunan unit ruko TERGUGAT I didasarkan pada kepemilikan hak atas tanah yang telah ditingkatkan statusnya menjadi SHM serta pembayaran retribusi 1MB. Pembangunan ruko ini dilakukan di atas lahan efektif bukan di atas sarana dan prasarana umum sebagaimana didalilkan oleh PENGUGAT.

Oleh karena itu baik penerbitan Surat Keterangan Tidak Sengketa maupun SIPMB didasari oleh warkah yang benar serta berkas yang lengkap sehingga bukanlah Perbuatan Melawan Hukum.

9. Kami menolak tuntutan ganti rugi baik materil maupun imateril karena tidak terbukti adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan PARA TERGUGAT selain itu tuntutan ganti rugi harus dilakukan secara terperinci disertai bukti pengeluaran yang sah.
10. Kami menolak pengenaan Uang Paksa (dwang som) karena pengenaan uang paksa hanyalah untuk perkara yang berhubungan dengan utang piutang serta perkara aquo dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil;
11. Kami menolak Sita Jaminan (Conservatoir Beslacf) karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 227 HIR yang mempersyaratkan adanya dugaan penggelapan ataupun adanya itikad buruk TERGUGAT I untuk mengalihkan hak atas tanah sengketa.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, selanjutnya kami mohon agar Majelis Hakim untuk memutuskan sebagai berikut:

Mengadili:

A. EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT IV dan TERGUGAT VI ;
- Menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verk/aard*)

B. POKOK PERKARA

- Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya ;

Halaman 37 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara aquo.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon Putusan yang seadil-adilnya *{ex aequo et bono}*

Menimbang, bahwa atas gugatan penggugat tersebut Tergugat V melalui kuasa hukumnya telah mengajukan jawaban gugatan secara tertulis tertanggal 08 Juni 2016 yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Surat Gugatan, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat V ;
2. Bahwa hak Guna bangunan No.2194/Jakasetia, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 03 Januari 1994 Nomor 267/1994 luas 73.215 m2, pertama kali terdaftar tanggal 11 Januari 1994 atas nama PT. LABRATA REAL ESTATE HOESING DEVELOPMENT, berkedudukan di Jakarta ;
3. Bahwa hak Guna Bangunan Nomor 2194/Jakasetia Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 03 Januari 1994 Nomor 267/1994 luas 73.215 m2, pertama kali terdaftar tanggal 11 Januari 1994 atas nama PT. LABRATA REAL ESTATE HOESING DEVELOPMENT, berkedudukan di Jakarta, sekarang tersisa seluas 39.301 m2 ;
4. Bahwa Hak Guna Bangunan Nomor 2194/Jakasetia Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 03 Januari 1994 Nomor 267/1994 luas 73.215 m2, pertama kali terdaftar tanggal 11 Januari 1994 atas nama PT. LABRATA REAL ESTATE HOESING DEVELOPMENT, berkedudukan di Jakarta, sekarang tersisa seluas 39.301 m2, telah berakhir haknya sejak tanggal 11 Januari 2014 ;
5. Bahwa Hak Guna Bangunan Nomor 2194/Jakasetia Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 03 Januari 1994 Nomor 267/1994 luas 73.215 m2, pertama kali terdaftar tanggal 11 Januari 1994 atas nama PT. LABRATA REAL ESTATE HOESING DEVELOPMENT, berkedudukan di Jakarta, sekarang tersisa seluas 39.301 m2, telah berakhir haknya sejak tanggal 11 Januari 2014, dan sampai sekarang tidak terdapat pencatatan peralihan haknya ke atas nama Penggugat (Jhon Sudharman) ;

Bahwa berdasarkan hal-hal diatas, Tergugat V, menyerahkan keputusannya kepada Majelis Hakim yang terhormat memutusnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah menjatuhkan putusan tanggal 25 Januari 2017, Nomor 23/Pdt.G/2016/PN.Bks yang amarnya sebagai berikut :

Halaman 38 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat VI dinyatakan di tolak.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut;

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi tidak dapat di terima.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.421.000,- (tiga juta empat ratus dua puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta pernyataan permohonan Banding Nomor 23/Pdt.G/2016/PN.Bks. tanggal 8 Februari 2017, yang di buat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, yang menerangkan bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat, menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bekasi, Nomor 23/Pdt.G/2016/PN.Bks tanggal 25 Januari 2017, dan telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 22 Maret 2017, kepada Terbanding II, III, semula Tergugat II, III, pada tanggal 15 Maret 2017, kepada Terbanding IV, V dan VI semula Tergugat IV, V dan VI pada tanggal 16 Maret 2017, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 27 Maret 2017 ;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat, pada tanggal 21 Februari 2017, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 22 Februari 2017, dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 22 Februari 2017, kepada Terbanding II, III, semula Tergugat II, III, pada tanggal 15 Maret 2017, kepada Terbanding IV, V dan VI semula Tergugat IV, V dan VI pada tanggal 16 Maret 2017, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 27 Maret 2017 ;

Menimbang, bahwa kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding I , II dan III semula Tergugat I, II dan III, pada tanggal 7 April 2017, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 10 April 2017, dan kontra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 21 April 2017 ;

Menimbang, bahwa kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding IV dan VI semula Tergugat IV dan VI, pada tanggal 17 April 2017, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 17 April 2017, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 21 April 2017 ;

Menimbang, bahwa relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (*Inzage*) Nomor 23/Pdt.G/2016/PN.Bks., Jo. Nomor 10/Bdg/2017/PN.Bks yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menjalankan pekerjaan ini, guna memenuhi permintaan dari Ketua Pengadilan Negeri Bekasi, sesuai dengan suratnya tertanggal 13 Maret 2017 Nomor W11.U5/1754/HT.04.10/III/2017, telah memberitahukan dengan resmi kepada Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 15 Maret 2017, untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 hari, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat untuk di periksa dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (*Inzage*) Nomor 23/Pdt.G/2016/PN.Bks., Jo. Nomor 10/Bdg/2017/PN.Bks yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk menjalankan pekerjaan ini, guna memenuhi permintaan dari Ketua Pengadilan Negeri Bekasi, sesuai dengan suratnya tertanggal 13 Maret 2017 Nomor W11.U5/1759/HT.04.10/III/2017, telah memberitahukan dengan resmi kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 15 Maret 2017, untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 hari, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat untuk di periksa dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (*Inzage*) Nomor 23/Pdt.G/2016/PN.Bks., Jo. Nomor 10/Bdg/2017/PN.Bks yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi atas perintah Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, telah memberitahukan dengan resmi kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 15 Maret 2017, kepada Terbanding IV, V dan VI, semula Tergugat IV, V, dan VI pada tanggal 16 Maret 2017, dan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 22 Maret 2017, untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 hari, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat untuk di periksa dalam tingkat banding ;

Halaman 40 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (*Inzage*) Nomor 23/Pdt.G/2016/PN.Bks., Jo. Nomor 10/Bdg/2017/PN.Bks yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk menjalankan pekerjaan ini, guna memenuhi permintaan dari Ketua Pengadilan Negeri Bekasi, sesuai dengan suratnya tertanggal 13 Maret 2017 Nomor W11.U5/1755/HT.04.10/III/2017, telah memberitahukan dengan resmi kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 27 Maret 2017, untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 hari, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat untuk di periksa dalam tingkat banding ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat didalam memori bandingnya tertanggal 21 Februari 2017, pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim telah salah dan keliru dalam pertimbangannya, Para Pembanding sangat keberatan, karena permasalahan ini tidak hanya menyangkut mengenai pemilikan sah objek sengketa bidang tanah No.8072 seluas 1.156 M2 yang terletak di kelurahan Jakasetia, Bekasi Selatan namun juga perlu dibuktikan mengenai over lapping atau tumpang tindihnya sebagian bangunan ruko yang didirikan oleh Terbanding I dengan kavling bidang tanah milik Para Pembanding di lokasi tersebut;
2. Bahwa Majelis Hakim tidak mempertimbangkan bukti-bukti P-5 secara adil dan objektif, oleh karena jika bukti P-5 dihubungkan dengan bukti P-10, maka akan terlihat tidak hanya bahwa antara PT Labrata Real Estate Housing Development pernah berperkara melawan ahli waris Nasar Paul Ginting atas bidang tanah ex SHM No.853 seluas 8.590 M2 dan ex SHM No.855 seluas 8.945 M2 yang terletak di Kelurahan Jakasetia, Bekasi Selatan namun juga kedua bidang tanah tersebut merupakan bidang tanah yang tertera dalam petunjuk pada Sertifikat Hak Guna Bangunan 2194 atas nama PT Labrata Real Estate Housing Development dan telah dimenangkan oleh PT Labrata Real Estate Housing Development mulai dari Pengadilan Tingkat Pertama hingga Pengadilan Tingkat Mahkamah Agung;

Halaman 41 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terbanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III, didalam kontra memori bandingnya tertanggal 21 Maret 2017, pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa keberatan Para Pembanding/ Para Penggugat atas pertimbangan Hukum Majelis Hakim Hal.64 Alinea ke-3 dan ke-4, sebagaimana termuat dalam memori Banding Para Pembanding/ Para Penggugat Hal.2 Nomor 1, adalah sangat tidak beralasan, tidak berdasar serta bertentangan fakta-fakta hukum dan sudah sepatutnya di tolak ;
2. Bahwa keberatan Para Pembanding/ Para Penggugat atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Aquo Hal. 75, alinea yang tersebut dalam memori banding Hal.8, Nomor I dan Hal 9 Nomer II sangat tidak beralasan, dan bukan dalam kapasitasnya karena fakta-fakta hukumnya adalah, segala perbuatan hukum yang dilakukan Terbanding I / Tergugat I sehubungan dengan jual beli tanah dengan Terbanding II / Tergugat II dilakukan di hadapan Pejabat PPAT (Terbanding III/Tergugat III) dan telah memenuhi Prosedur Adminitrasi dan Prosedur Hukum, dengan diberikannya Hak atas tanah dan dikeluarkannya SHM No.8072, II SHGB, serta Izin Mendirikan Bangunan yang kesemuanya itu atas nama Terbanding I /Tergugat I;

Menimbang, bahwa Terbanding IV dan VI semula Tergugat IV, dan VI, didalam kontra memori bandingnya tertanggal 17 April 2017, pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Terbanding IV dan VI semula Tergugat IV dan VI, menolak dalil Para Pembanding pada halaman 2 sampai dengan 4 yang menyatakan adanya kekeliruan penerapan hukum yang dilakukan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi terkait luasan obyek gugatan ;
2. Bahwa Terbanding IV dan VI semula Tergugat IV dan VI , sangat keberatan dengan dalil Para Pembanding pada halaman 4 sampai dengan 9 mengenai Majelis Hakim tidak mempertimbangkan bukti secara adil dan obyektif karena kami menilai Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan dan mempertimbangkan bukti para pihak msacara obyektif dan menyeluruh;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara, memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding I, II, III, IV dan VI, serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bekasi, Nomor 23/Pdt.G/2016/PN.Bks, tanggal 25 Januari 2017, yang memuat kejadian-kejadian serta bukti-bukti para pihak pada persidangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang sekarang dimohonkan banding, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat

Halaman 42 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya karena telah tepat dan benar, sehingga pertimbangan hukum tersebut diambil alih menjadi pertimbangan sendiri untuk memeriksa dan memutus perkara aquo ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat didalam memori bandingnya ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, kesemuanya telah dipertimbangkan secara seksama oleh Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya, oleh karena itu memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berkesimpulan bahwa putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 23/Pdt.G/2016/PN.Bks, tanggal 25 Januari 2017, harus dipertahankan dan **dikuatkan** ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama harus dikuatkan dan Para Pembanding semula Para Penggugat berada dipihak yang kalah, maka Para Pembanding semula Para Penggugat harus dihukum untuk membayar semua biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 HIR dan peraturan per undang - undangan lain yang bersangkutan :

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 23/Pdt.G/2016/PN.Bks, tanggal 25 Januari 2017, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

DEMIKIANLAH diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat pada hari ini KAMIS tanggal 7 SEPTEMBER 2017 oleh kami : **DR. RIDWAN RAMLI, SH.MH.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa

Halaman 43 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat selaku Ketua Majelis, dengan **ABDUL FATTAH, SH.MH.** dan **AGUS HARIYADI, SH.MH.** masing - masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat tanggal 19 JUNI 2017 Nomor 291/PEN/PDT/2017/PT.BDG ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan pada hari KAMIS tanggal 14 SEPTEMBER 2017 dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **EMMY NOVA ELIZAR, SH.MH.**, Panitera Pengganti, tetapi tanpa hadirnya pihak-pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

ABDUL FATTAH, SH.MH.

DR. RIDWAN RAMLI, SH.MH.,

AGUS HARIYADI, SH.MH.

PANITERA PENGANTI

EMMY NOVA ELIZAR, SH.MH.,

Perincian Biaya :

- Materai	Rp. 6.000,-
- Redaksi	Rp. 5.000,-
- Pemberkasan	<u>Rp. 139.000,-</u>
J u m l a h	Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 44 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



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

Halaman 45 dari 44 Putusan Nomor 291/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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

Halaman 45