



PUTUSAN

Nomor 234/PDT/2017/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **MENTERI PEKERJAAN UMUM**, beralamat di Jl. Patimura No. 20 Kebayoran

Baru Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada MICHAEL ARIO, SH & REKAN Bagian Advokasi Hukum II, Biro Hukum Sekjen Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat beralamat di Jl. Pattimura No. 20 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Februari 2016, sebagai **PEMBANDING I** semula **TERGUGAT I** ;

2. **PT. BANGUN TJIPTA PRATAMA**, beralamat Jalan Pemuda Nomor 2096

Rawamangun Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ZAINUDDIN SOTI, SH., Dkk., Advokat dan Konsultan Hukum berkantor pada Kantor Hukum ZS & Rekan, beralamat di Jalan Raya Bumi Sani Blok H I No. 25, Tambun Selatan, Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Februari 2017, sebagai **PEMBANDING II** semula **TERGUGAT II** ;

L A W A N

1. **Nama** : **OCIM Bin ACEP**
Tempat/Tgl lahir : Bekasi, 9 Desember 1953 ;
Pekerjaan : Bertani ;
Alamat : Kp. Selang RT 02/RW 12 Kel. Wanasari,



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

Kec.Cibitung Kabupaten Bekasi ;

2. **Nama** : **OLIM Bin ACEP.**
Tempat/Tgl lahir : Bekasi, 1 Januari 1957 ;
Pekerjaan : Wiraswasta ;
Alamat : Kp. Kebagusan RT 05/RW 05 Kel. Jatiasih
Kec. Jatiasih Kota Bekasi ;
3. **Nama** : **SITI ANYI Alias ONYIH Binti ACEP.**
Tempat/Tgl lahir : Bekasi, 15 Juni 1959 ;
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga ;
Alamat : Kp. Pondok Benda RT 09/RW 03 Kel. Jatirasa
Kec. Jatiasih Kota Bekasi ;
4. **Nama** : **ENCUM Bin ACEP.**
Tempat/Tgl lahir : Bekasi, 20 Mei 1965 ;
Pekerjaan : Wiraswasta ;
Alamat : Kec. Jatiasih Kota Bekasi Kp. Pondok Benda
RT 09/RW 03 Kel. Jatirasa ;
5. **Nama** : **RUMALAN Alias EROM Binti ALAM.**
Tempat/Tgl lahir : Bekasi, 20 Mei 1965 ;
Pekerjaan : Wiraswasta ;
Alamat : Kp.Pondok Benda RT 002/RW 04 Kel. Jatiasih
Kec. Jatiasih Kota Bekasi ;

dalam hal ini memberi kuasa kepada TOGAM SITUMORANG, SH, JUSFER SIHOMBING, SH, FRANS ANDRY HUTAURUK, SH Advokat / Pengacara pada Law Office Kantor TOGAM SITUMORANG, SH & PARTNERS berkantor di Jl. RP.Suroso No. 28 Gedung Taluson Lt.4 Gondangdia, Menteng Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Desember 2015 sebagai **Para TERBANDING** semula **PENGGUGAT I, II, III, IV, V ;**

REKSON SITORUS, alamat di Jl.Berlian No.35 Cawang Atas, Kelurahan Bidara Cina, Jatinegara Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya: REFER HARIANYA, SH., HOTLAN PASARIBU, SH., MARULITUA HARIANYA, SH., dan FARLIN SINURAT, SH., Advokad, pada Law Office REFER HARIANJA & Partner, beralamat di



Ruko Sentra Niaga Blok B2 No. 4 Jln. Ahmad
Yani Kota Bekasi, berdasarkan surat kuasa
khusus tanggal 14 Juli 2015, sebagai
TERBANDING semula **PENGUGAT**
INTERVENSI ;

Dan

1. KEPALA KANTOR KELURAHAN BOJONG MENTENG, Kecamatan

Rawalumbu Kota Bekasi, dalam hal ini
memberikan kuasa kepada JAYA, berdasarkan
Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Maret 2016,
sebagai **TURUT TERBANDING** Semula
TERGUGAT III;

2. KANTOR PERTANAHAN BPN KOTA BEKASI, dalam hal ini memberikan

kuasa kepada JOHAN SIREGAR, S.ST.,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28
Juli 2016, sebagai **TURUT TERBANDING**
semula **TERGUGAT IV**;

3. MENTERI DALAM NEGERI RI CQ.PEMERINTAH KOTA BEKASI CQ.

WALI KOTA BEKASI beralamat di
Jl.Ir.H.Juanda No.:100 Kota Bekasi, sebagai
TURUT TERBANDING semula **TERGUGAT**
V;

**4. MENTERI KEUANGAN RI CQ. DIRJEN PAJAK CQ. KEPALA KANTOR
PAJAK WILAYAH VII JAWA BARAT CQ. KEPALA DINAS PENDAPATAN
DAERAH KOTA BEKASI** alamat di Jalan A. Yani No. 5 Kota Bekasi, sebagai
TURUT TERBANDING semula **TERGUGAT VI**;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat tanggal 9 Mei
2017 Nomor 234 /PEN/PDT/2017/PT.Bdg, tentang penunjukan Majelis
Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah
pihak tersebut diatas ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Berkas perkara dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 633/Pdt.G/2015/PN.Bks, tanggal 31 Januari 2017 berikut surat-surat lainnya yang bersangkutan dengan perkara tersebut. ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Desember 2015 didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 17 Desember 2015 dalam Register Nomor : 633/Pdt.G/2015/PN.Bks., telah mengajukan gugatan kepada Para Tergugat dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa PARA PENGGUGAT adalah Ahli Waris Pengganti dari Alm. SEBIH BIN KEMON dan Almh. HALIMAH yang mempunyai sebidang tanah Hak Milik Adat berdasarkan Girik Letter C No.215 Persil 10, seluas kurang lebih 26.789 m2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus delapan puluh Sembilan meter persegi) yang terletak di RT.03/ RW.02 Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi dahulu terletak di Desa Jatiasih-Jatirasa Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi sebagaimana diuraikan dalam Penetapan Pengadilan Negeri Bekasi No. 265/PdtP/1994/PN.BKS tanggal 21 November 1994;
2. Bahwa bidang Tanah Milik Adat peninggalan Alm SEBIH BIN KEMON dan alm. HALIMAH, sebagaimana terdaftar dalam Girik C No.215 Persil 10, seluas kurang lebih 26.789 m2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus delapan puluh Sembilan meter persegi) tersebut sudah tercatat dan terdaftar di Buku Induk Letter C Desa Jatiasih- Jatirasa sejak Tahun 1948 dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Anak Kali Bekasi /Tanah Pecahannya;
 - Sebelah Timur : Tanah Kuburan dan Tanah Milik Endi;
 - Sebelah Selatan : Tanah Samid dan Tanah Kodok ;
 - Sebelah Barat : Anak Kali Bekasi /Tanah Pecahannya);
3. Bahwa oleh karena adanya Pembangunan Tanggul disebelah hilir Kali Bekasi maka pada hamparan Tanah Milik Adat Alm. SEBIH Bin KEMON terjadi PERUBAHAN ARUS KALI BEKASI, yang serta merta merubah batas-batas tanah Milik Adat Alm. SEBIH Bin KEMON yang dahulu terletak pada Bagian Desa Jatirasa berubah letak menjadi bagian tanah yang terletak di RT. 03/RW. 02. Kelurahan Bojong Menteng ;
4. Bahwa oleh karena Perubahan Arus Kali Bekasi yang mengakibatkan berubahnya Letak Tanah Aim. SEBIH Bin KEMON sehingga letak tanah

Halaman 4 dari 71 halaman Putusan perdata Nomor 234/Pdt/2017/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud berubah menjadi batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kali Bekasi (tanah pecahannya terbawa arus Kali Bekasi);
- Sebelah Timur : Tanah pemakaman dan tanah Milik Endi;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Samid/kodok;
- Sebelah Barat : Kali Bekasi (tanah pecahannya terbawa arus Kali Bekasi);

5. Bahwa sejak tahun 1948 hingga terjadinya perubahan Arus Kali Bekasi yang serta merta merubah tata letak Tanah Milik Alm. SEBIH Bin KEMON, tanah dimaksud masih dikuasai dan dikelola oleh Para Ahli Waris SEBIH BIN KEMON ;

6. Bahwa seiring dengan berjalannya waktu hingga Tahun 2005 Seluruh Ahli Waris SEBIH Bin KEMON telah meninggal dunia, dan disisi lain Para Ahli Waris Pengganti sebagaimana tersebut dalam Penetapan Pengadilan Negeri Bekasi No. 265/Pdt. P/1994/PN. BKS tanggal 21 November 1994 seluruhnya telah berumah tangga dan sudah banyak yang berpindah alamat;

7. Bahwa terakhir diketahui oleh Para PENGUGAT ternyata sebahagian dari Tanah Milik Adat Alm. SEBIH Bin KEMON sebagaimana tercatat dalam Buku Induk Girik Letter C No.215 Persil 10, seluas kurang lebih 18.700 M2 (delapan belas ribu tujuh ratus meter persegi) diakui oleh TERGUGAT II menjadi haknya dengan dasar kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 7 / Bojong Menteng dengan Gambar Situasi: No.15.390/1991 tanggal 3 Februari 1993 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : Kali Bekasi;
- Sebelah Timur : Tanah Milik Adat;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Adat;
- Sebelah Barat : Tanah Milik Adat;

Dengan jangka Pemberian Hak 20 Tahun terhitung sejak tanggal diterbitkan pada tanggal 22 Desember 1992 dan berakhir pada tanggal 21 Desember 2012;

8. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 7 Bojong Menteng, Gambar Situasi: No.15.390/1991 tanggal 3 Februari 1993 ternyata diterbitkan oleh TERGUGAT IV adalah dengan cara melawan hukum diawali dengan perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II antara lain sebagai berikut:



- 8.1. Tanggal 03 Januari 1991 TERGUGAT I mengirimkan Surat kepada Menteri Keuangan RI No.TN.0603.Mn/12 Perihal : Permohonan Persetujuan Tukar Bangun (Ruislag) tanah Departemen Pekerjaan Umum yang terletak **di kelurahan Rawalumbu dan Kelurahan Sepanjang Jaya;**
- 8.2. Tanggal 19 Maret 1991 Menteri Keuangan RI memberikan Persetujuan kepada TERGUGAT I melalui suratnya No. S-280/MK.03/1991 Perihal : Pertukaran Tanah Milik Departemen PU dengan Pihak Ketiga ;
- 8.3. Tanggal 3 Agustus 1991 Bahwa TERGUGAT I dengan TERGUGAT II melakukan Perjanjian Tukar Bangun (Ruislag) No. 04/PKK /SJ/1991 - 523/BTP/DIRA/111/91 ;
- 8.4. Tanggal 16 Oktober 1991 Surat Badan Pertanahan Nasional No. 630.1- 1405. 05 - 1991 Perihal Tanah Pengairan yang terletak di Lokasi TERGUGAT II (PT.BangunTjipta Pratama) yang pada intinya telah dilakukan pengukuran atas tanah Pengairan yang diruilsag tersebut;
- 8.5. Tanggal 24 Maret 1992 Atas Perjanjian Tukar Bangun (Ruilsag) NO.04/PKK/SJ/1991-523/BTP/DIRA/III/91, tanggal 3 Agustus 1991 kemudian dibuat Addendum I No.01 /PK/Sj/1992-245/BTP/DI RI 11/ 92;
- 8.6. Tanggal 28 Juli 1992 Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 557/KPTS/1992 tentang Penghapusan dari Daftar Inventaris dan Pengelepasan Penguasaan atas Tanah Departemen Pekerjaan Umum seluas 320.000 m2 (tiga ratus dua puluh ribu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bojong, **Kelurahan Rawalumbu, Kelurahan Sepanjang Jaya,** Kelurahan Bojong Menteng dan kelurahan Jakasetia, Bekasi Provinsi Jawa Barat;
9. Bahwa setelah TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan tahapan-tahapan sebagaimana tersebut pada angka 8.1 sampai dengan angka 8.6 maka TERGUGAT II mengajukan Penerbitan Sertipikat kepada TERGUGAT IV sehingga pada Tanggal 3 Februari 1993 TERGUGAT IV menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama TERGUGAT II yaitu SHGB No. 7 / **Bojong Menteng**, Gambar Situasi No 15 390/1991 seluas 18.400 M2.
10. Bahwa Tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT I TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V dalam rangka Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 7 /



Bojong Menteng, Gambar Situasi: No.15.390/1991 tanggal 3 Pebruari 1993 secara jelas dapat diungkapkan dari peristiwa - peristiwa hukum SEBELUM dan SESUDAH Penebitan Sertipikat:

I. SEBELUM PENERBITAN SERTIPIKAT :

1. Tanggal 8 Agustus 1986 : Kutipan Kepala Inspeksi IPEDA Bekasi Pembaharuan II yang mengutip bahwa Girik C Nomor. 215 persil 10 Kelas D.I Luas 2.678 Ha (luas asal) Terdaftar di Buku C Lama, Desa Jatiasih A/n SEBIH Bin KEMON, Sejak tahun 1948;
2. Tanggal 8 September 1991: ARGA Bin TABENG selaku Kuasa dari Ahli Waris SEBIH Bin KEMON mengirimkan Surat kepada KEPALA DIVISI PENGAIRAN BARAT Perihal Laporan dan Penyelesaian Tanah Alm. SEBIH Bin KEMON ;
3. Tanggal 11 Februari 1992 : Atas Permintaan Surat ARGA Bin TABENG tanggal 8 September 1991 Divisi Pengairan Barat Perusahaan Umum Otorita Jatiluhur Kepala Seksi Jaringan Induk Tarum Barat II melalui Surat No. Surat No. 701 / Air / 031 / JITB.11/1992 Mengirim Surat kepada Lurah Bojong Menteng dan Kepala Desa Jatirasa untuk bersama-sama melakukan Pengukuran Ulang guna mengetahui kebenaran batas-batas tanah milik Sdr. ARGA Bin TABENG yang akan dilaksanakan pada Hari Senin tanggal 17 Februari 1992;
4. Tanggal **17 Februari 1992 : Dilakukan Pengukuran Ulang** oleh Divisi Pengairan Barat Cq. Seksi Jaringan Induk Tarum Barat II dengan Aparat Kelurahan Bojong Menteng dan Kelurahan Jatirasa serta ARGA Bin TABENG bersama para saksi- saksi;
5. Tanggal 10 Maret 1992 : Kepala Seksi Jaringan Induk Tarum Barat II mengirim Surat kepada Kepala Devisi Pengairan Barat dengan Suratnya No. 701 /AI R/063/SITB. 11/1992 yang melaporkan Perihal Hasil Pengukuran Tanah Milik Pengairan, melaporkan bahwa:
Tanah yang dimaksud oleh Sdr. ARGA BIN TABENG adalah tanah yang tidak termasuk milik Departemen Pekerjaan Umum/ Pengairan ;
6. Tanggal 5 Agustus 1992 : Surat Keterangan Tanah (SKT) No. 186 / Reg. 22A/III/1992 yang diterbitkan oleh KEPALA DESA JATIASIH menerangkan bahwa Girik C Atas Nama SEBIH Bin KEMON No. 215 Persil 10 luas 26.789 M2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus delapan puluh Sembilan M2) menurut C Desa Jatiasih sejak tahun 1948



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dirincikan masih atas nama SEBIH BIN KEMON, Kp. Pondok Benda Desa Jatiasih sampai dengan tahun pemekaran 1982;

7. Tanggal 11 Agustus 1992 : **Surat Kepala Desa Jatirasa No. 227 / 176 / 92 kepada Kupaia Kelurahan Bojong Menteng Kotif Bekasi** Perihal Pemberitahuan, memberitahukan bahwa : Menunjuk Surat Kepala Seksi Jaringan Induk Tarum Barat II Bekasi Surat No. 701/Air/063/SITB.II/1992, tertanggal 10 Maret 1992 dan Surat Kepala Desa Jatiasih No. 186/Reg.22A/II/92 tanggal 5 Agustus 1992 tentang Keterangan Tanah C No. 215 Persil 10 atas nama SEBIH Bin KEMON yang **saat ini fisiknya berada di Bojong Menteng RT.03/RW.02 Kelurahan Bojong Menteng Kotif Bekasi**, sehubungan dengan fisik yang dimaksud maka dengan ini kami Kepala Desa Jatirasa, **menyerahkan sepenuhnya segala hal yang ada kaitannya dengan tanah tersebut;**

8. Tanggal 6 November 1992 : Surat Undangan Sekretariat Wilayah Daerah PEMKAB Daerah Tingkat II Bekasi, Asisten I No.005/292/Pem.Umum Perihal Undangan Kepada:

- Kepala Kantor Pelayanan PBB ;
- Kepala divisi Pengairan Barat;
- Camat Bekasi Timur;
- Camat Jatiasih ;
- Lurah Bojong Menteng ;
- Lurah Jatiasih ;
- Lurah Jatirasa ;
- Lurah Bojong Menteng ;
- Ahli Waris SEBIH Bin KEMON.

Sehubungan adanya laporan Warga Jatiasih ke DPRD Tk II Bekasi mengenai Tanahnya yang terkena Kali Bekasi yang terletak di Desa Bojong Menteng ;

9. Tanggal 13 November 1992 : Diselenggarakan Rapat di Ruang **Asda I Setwilda Tk. II Bekasi** yang hasilnya meminta Keterangan tertulis kepada Kepala Kantor Pelayanan PBB Kabupaten Bekasi tentang Perihal Keterangan Girik C No.215 Persil 10 Luas 26.789 M2 atas nama SEBIH Bin KEMON, catatan mohon keterangan **C Lama No.215 Persil 10 luas 26.789 M2 atas nama SEBIH Bin KEMON, yang terletak di Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur semula tanah dimaksud terletak di Desa Jatirasa, Kecamatan**



Jatiasih desa Jatiasih sebelum dimekarkan dengan Jatirasa (hasil rincikan tahun 1948 atas nama SEBIH Bin KEMON);

Secara nyata-nyata menunjukkan bahwa sewaktu Para Ahli Waris PENGUGAT berusaha meneguhkan haknya, disaat itu pula TERGUGAT II berusaha memohonkan Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/ Kelurahan Bojong Menteng, Gambar Situasi No. 15.390/1991 tanggal 3 Februari 1993. Kepada TERGUGAT IV.

II. SESUDAH TERBITNYA SERTIPIKAT.

Bahwa Walaupun Sertipikat Hak Guna Banguna TERGUGAT I telah diterbitkan oleh TERGUGAT IV PARA PENGUGAT masih mendapatkan keterangan- keterangan yang dapat meneguhkan Hak Kepemilikan Tanah Adat Milik Aim. SEBIH Bin KEMON antara lain diuraikan sebagai berikut:

Surat Pernyataan Kepala Divisi Pengairan Barat Perusahaan Umum Otorita Jatiluhur Nomor 01/AIR/719/1993 tanggal 25 Juli 1993 telah menyatakan:

1. Bahwa tanah Milik atas nama SEBIH KEMON terletak di RT. 03 / RW. 02 Kp. Bojong Menteng Kelurahan Bojong Menteng Bekasi Timur sebagai berikut:
 - .1. Memperhatikan Surat Kepala seksi Jaringan Induk Tarum Barat II. Nomor: 01 /063/SITB.11/1992 tanggal 10 Maret 1992 perihal hasil ukur atas tanah Pengairan dengan tanah Milik atas Nama SEBIH KEMON yang terletak di Rt 03/Rw 02 Kelurahan Bojong Menteng Bekasi Timur dan laporannya kepada kami;
 2. Memperhatikan Surat Setwilda Tk II Bekasi tanggal 13 Nopember 1992 Nomor: 593/4366/Per.Um/92 Perihal Keterangan Girik C No.215 Persil 10 luas 26.789 M2 atas nama SEBIH KEMON;
 3. Memperhatikan Surat Keterangan pemilikan tanah atas nama SEBIH KEMON dari Kepala Desa Jatirasa Kecamatan Jatiasih yang tertera dalam daftar C Desa Nomor: 215 D.T. Luas 2.678 Ha. Dengan hal - hal tersebut diatas dapat kami terangkan pula **bahwa dalam pembebasan tanah tahun 1959 tidak termasuk dalam ganti rugi Genangan. Untuk itu dapat kami tegaskan bahwa tanah milik atas nama SEBIH KEMON diluar tanah Pengairan sesuai dengan Aset kami yang ada.**
2. Bukti Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PBB) Kel. Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur, Atas nama **wajib pajak atas nama SEBIH Bin KEMON pada tahun 1994 ;**

3. Surat PENETAPAN dari Pengadilan Negeri Bekasi No. 265 / Pdt.P / 1994/ PN.Bks yang menetapkan antara lain, bahwa PARA PENGGUGAT adalah Ahli Waris Pengganti dari Ahli Waris Aim SEBIH BINTI KEMON dan almh Halimah;

4. Surat Keterangan **Kepala Desa Jatirasa** tanggal 10 Desember 1996 yang ditandatangani oleh Kepala Desa Jatirasa Martan E., yang menerangkan bahwa **Tanah Milik Adat Girik C. No.215 atas nama SEBIH Bin KEMON telah terdaftar sebelum tanggal 24 September 1960;**

5. Surat Penjelasan **Batas Tanah Milik Eks. Departemen PU yang diruilsag oleh PT. Bangun Tjipta Pratama**, di Tanggul Kanan Kali Bekasi untuk Perumahan Kemang Pratama di Bekasi . **tanggal 15 Juli 2004** menjelaskan antara lain sebagai berikut:

Sesuai dengan penjelasan kronologi status tanah yang berada di Udik Bendung Bekasi betulang Kelurahan Bojong Menteng, Tanggul Kanan Kali Bekasi pada tanggal 1 September 2003 dapat kami sampaikan hal - hal sebagai berikut:

1. **Tanah - tanah Ex Departemen PU** yang terdapat di beberapa tempat di sebelah Udik Batas Ruilsag (Tukar Bangun) di daerah Tanggung sebelah kanan Kali Bekasi, lahan - lahan tersebut **berada di perbatasan daerah administratif Kelurahan Jatirasa dan Bojong Menteng, Kodya Bekasi, adalah merupakan Lahan/Tanah yang tidak termasuk di ruilsag;**

2. Adapun **batas akhir tanah milik Ex Departemen PU yang telah di Ruilsag oleh PT. Bangun Cipta Pratama** untuk keperluan Perumahan Kemang Pratama adalah berseberangan dengan **Kompleks Perumahan KEMANG IFI GRANDE;**

3. Penjelasan ini untuk dipergunakan seperlunya.

6. Surat Undangan Pemerintah Kota Bekasi Nomor: 005/2711Tnh/XII/2009 tertanggal 11 Desember 2009, kepada Kuasa HUKUM ARGABIN TABENG, selaku Kuasa Hukum Ahli Waris dan Ahli waris Pengganti SEBIH Bin KEMON, tentang Pembahasan Lanjutan Fasilitas Penentuan Batas;

7. Surat Keputusan Walikota Bekasi Nomor : 138.4/Kep.326-Bipem/VII/2010 tentang penetapan batas wilayah antara Kelurahan



Bojong Menteng Kecamatan Rawa Lumbu dengan Kelurahan Jatirasa
Kecamatan Jatiasih Kota Bekasi;

8. Surat Kelurahan Jatiasih dalam Surat No.590/21/Kljr tanggal 21 Agustus 2003 perihal risalah Tanah C No.215 Persil 10 yang ditujukan kepada kepala Dinas Pertanahan di Bekasi telah menyampaikan Risalah Tanah C No.215 Persil 10 yang intinya sebagai berikut:

- Bahwa ahli waris SEBIH Bin KEMON sebagai pemilik tanah yang terdaftar pada Buku C No.215 Persil 10 sejak tahun 1984 yang luasnya 2.678 ha BELUM MENDAPAT GANTI RUGI ATAU PEMEBEBASAN LAHAN DARI PIHAK PENGAIARAN;
- Bahwa tanah SEBIH Bin KEMON adalah tanah yang TIDAK TERMASUK MILIK DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM/PENGAIARAN;
- Bahwa C No. 215 persil 10 sejak tahun 1948, dengan adanya Bendungan Kali Bekasi mengalami perubahan kali, sehingga tanah tersebut masuk ke Wilayah Desa Rawalumbu dengan proses pemekaran, maka lokasi tanah tersebut masuk wilayah Kelurahan Bojong Menteng.

9. Bahwa mencermati Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan TERGUGAT II kepada TERGUGAT IV (Badan Pertanahan Kota Bekasi) tersebut, TERGUGAT IV lalu menerbitkan SHGB Nomor : 7/Bojong Menteng dengan gambar situasi: No. 15.390/1991 tanggal 3 Februari 1993, tanpa BPN (TERGUGAT IV) secara nyata -nyata Penerbitan Sertipikat dimaksud adalah Cacat Hukum antara lain PARA PENGUGAT kemukakan sebagai berikut:

- Bahwa menurut Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria huruf (a) menyebutkan: Hak Guna Bangunan terjadi mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, karena Penetapan Pemerintah ;
- Bahwa Pasal 14 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan :
Semua Surat Keputusan mengenai pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara (Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Tanah Negara) dikirim oleh Pejabat yang berwenang member hak itu kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan, untuk dibukukan dalam daftar buku-tanah yang bersangkutan;



- Bahwa selanjutnya Penjelasan Pasal 14 ayat (1) atas Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan :

Surat Keputusan Pejabat yang berwenang memberi hak atas tanah Negara dengan sendirinya hafuS disertai Warkah atau warkah-warkah yang menguraikan letak, keadaan serta luas tanahnya;

- Bahwa Perolehan Hak Atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7 Bojong Menteng atas nama TERGUGAT II, didasarkan pada Perjanjian Tukar Bangun (Ruislag) NO.04 / PKK / SJ / 1991-523 / BTP / DIRA / III/91 antara Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dengan PT. Bangun Tjipta Pratama yang kemudian ditindak lanjuti dengan Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 557 / KPTS / 1992 tanggal 29 Juli 1992 tentang Penghapusan dari Daftar Inventaris dan Pengiepasan Penguasaan atas Tanah Departemen Pekerjaan Umum seluas 320.000 m2 (tiga ratus dua puluh ribu M2) yang terletak di Kelurahan Bojong, Kelurahan Rawalumbu, Kelurahan Sepanjang Jaya, Kelurahan Bojong Menteng dan kelurahan Jakasetia, Bekasi Provinsi Jawa Barat;
- Bahwa dalam Kolom Penunjuk pada **Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7 Bojong Menteng**, Gambar Situasi: No.15.390/1991 tanggal 3 Pebruari 1993 tertera bahwa Perolehan Hak **berasal dari Tanah Negara PH. No. 1603/11/1993 tanggal 8 Februari 1993**, Peruntukan Tanah Perumahan ;
- Bahwa Perolehan Hak atas **tanah Pengairan sebagai Asset Menteri Pekerjaan Umum** dan Perumahan Rakyat keseluruhannya **berasal dari Pembebasan Tanah Masyarakat pada tahun 1959 sebagai Ganti rugi Genangan**, bukan **berasal dari Tanah Negara** atau tanah yang langsung dikuasai oleh Negara walaupun kemudian menjadi Tanah Negara dalam arti sempit, karena diperoleh dengan cara ganti rugi;

10. Bahwa mempedomani ketentuan Pasal 37 huruf (a) Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960, dan pasal 14 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 61 tentang Pendaftaran Tanah berikut Peraturan



Penjelasannya maka Perjanjian Tukar Bangun (Ruislslag) No.04/PKK/SJ/1991 523/BTP/DIR/VI11/91 antara Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dengan PT. Bangun Tjipta Pratama sehingga dalam Kolom Petunjuk Sertipikat Hak Guna Bangunan No.7 / Bojong Menteng disebutkan berasal dari Tanah Negara, maka adalah keharusan bagi Menteri Pekerjaan Umum menyertakan Warkah atau warkah-warkah yang menguraikan Letak, keadaan serta luas Tanahnya tentang Perolehan Hak atas Tanah Pengairan yang ditukar Bangun (Ruislslag) dengan PT. Bangun Tjipta Pratama, yaitu **harus menyertakan warkah-warkah Ganti Rugi Genangan yang dibayarkan kepada Masyarakat termasuk kepada SEBIH Bin KEMON** atau kepada Para ahli Waris atau kepada Ahli Waris Penggantinya.

11. Bahwa akan tetapi oleh karena **Departemen Pekerjaan Umum tidak pernah memberikan ganti rugi kepada SEBIH Bin KEMON** pada masa hidupnya dan atau kepada Para ahli Waris atau kepada Ahli Waris Penggantinya menyangkut Tanah Milik Adat yang berasal dari **Girik Letter C No. 215 Persil 10 Luas 18.400 M2** maka jelas Ruislslag antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II sepanjang mengenai Tanah Adat Milik PARA PENGGUGAT adalah jelas Perbuatan Melawan Hukum;
12. Bahwa Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7 / Bojong Menteng, Gambar Situasi No.15.390/ 1991 tanggal 3 Februari 1993 masih tunduk kepada Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;
13. Bahwa menurut ketentuan Pasal 3 ayat (2), ayat (3) ayat (4), ayat (5) dan (ayat 6) Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:
Ayat (2) : **Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan**
 - a. **Penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan**
 - b. **Penetapan batas-batasnya.**
Ayat (3) : Pekerjaan yang dimaksud dalam ayat (2) Pasal ini dijalankan oleh suatu panitia yang dibentuk oleh Menteri Agraria atau Penjabat yang ditunjuk Olehnya dan yang terdiri atas seorang pegawai Jawatan Pendaftaran Tanah sebagai ketua dan dua orang anggota Pemerintah Desa



atau lebih sebagai anggota (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintahan ini disebut Panitia).

Jika Menteri Agraria memandangnya perlu maka keanggotaan Panitia dapat ditambah dengan seorang Penjabat dari Jawatan Agraria, Pamong Praja dan Kepolisian Negara. Didalam menjalankan pekerjaan itu Panitia memperhatikan keterangan- keterangan yang diberikan oleh yang berkepentingan.

Ayat (4): Hasil Penyelidikan riwayat dan penunjukan batas Tanah yang bersangkutan ditulis dalam daftar-isian yang bentuknya ditetapkan oleh Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan ditanda tangani oleh anggota-anggota Panitia serta oleh yang berkepentingan atau wakilnya.

Ayat (5) : Jika ada perselisihan tentang batas antara beberapa bidang tanah yang letaknya berbatasan atau perselisihan tentang siapa yang berhak atas sesuatu bidang tanah, maka panitia berusaha menyelesaikan hal itu dengan yang berkepentingan secara damai.

Ayat (6): Jika usaha tersebut diatas gagal, maka yang berkepetingan dalam perselisihan batas maupun dalam perselisihan tentang siapa yang sesungguhnya berhak atas bidang tanah itu, dapat mengajukan hal itu kemuka Hakim. Tanah-tanah yang menjadi pokok perselisihan pada peta-peta dan daftar-daftar yang dimaksud dalam Pasal (4) dan Pasal (7) dinyatakan dengan satu Nomor Pendaftaran atau dicatat sebagai Tanah Sengketa sampai perselisihan itu diselesaikan.

14. Bahwa setelah membaca ketentuan Pasal 3 ayat (2), ayat (3) ayat (4), ayat (5) dan (ayat 6) Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan dihubungkan dengan upaya-upaya TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai mana diuraikan dalam angka (8) butir (1), (2), (3), (4) , (5) , (6) , (7) , (8) , dalam dan disandingkan pula dengan upaya Kuasa Hukum Ahli Waris SEBIH Bin KEMON sebagaimana diuraikan pada angka 10 butir (1), (2) , (3) (4) , (5) , (6) , (7) , (8), (9) Gugatan A-quo sudah jelas menunjukkan secara nyata bahwa ada Perselisihan tentang batas antara bidang bidang tanah yang letaknya berbatasan dan perselisihan tentang siapa yang berhak atas Tanah yang di ruislag antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II yang dimohonkan haknya oleh TERGUGAT II kepada



TERGUGAT IV akan tetapi tidak ada Penyelidikan riwayat bidang tanah terperkara dan atau Penetapan batas-batasnya dijalankan oleh suatu panitia yang dibentuk oleh Menteri Agraria atau Penjabat yang ditunjuk Olehnya dan yang terdiri atas seorang pegawai Jawatan Pendaftaran Tanah sebagai ketua dan dua orang anggota Pemerintah Desa atau lebih sebagai anggota, sehingga perselisihan tentang batas atau perselisihan tentang siapa yang berhak atas tanah Terperkara tidak pernah diusahakan Panitia menyelesaikan hal itu dengan yang berkepentingan secara damai atau diselesaikan di muka Hakim ;

15. Bahwa pada akhirnya TEGUGAT IV melakukan Tindakan Melawan Hukum secara sepihak menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7 / Bojong Menteng, Gambar Situasi No. 15.390/1991 tanggal 3 Februari 1993 dengan cara tidak pernah melakukan pengukuran atau pengecekan (validasi) tanah, terbukti bahwa dalam Gambar Situasi No. 15.390/1991 tanggal 3 Februari 1993 hanya menyebutkan batas batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kali Bekasi
- Sebelag Timur : Milik Adat
- Sebelah Selatan : Milik Adat
- Sebelah Barat : Milik Adat

Padahal batas yang sesungguhnya adalah :

- Sebelah Utara : Kali Bekasi
- Sebelag Timur : Tanah Pemakaman
- Sebelah Selatan : Tanah Pecahannya
- Sebelah Barat : Milik Adat / Bekas Kali Bekasi

Sehingga tidak jelas tanah dimaksud berbatasan dengan tanah siapa-siapa sebagaimana tersebut dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 565.K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 jo Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1149.K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979;

16. Bahwa mengenai SHGB Nomor 7 / Bojong Menteng atas nama PT. Bangun Tjipta Pratama adalah sangat janggal dan aneh karena :
- TERGUGAT II mengatakan memperoleh Tanah dalam SHGB Nomor 7/ Bojong Menteng adalah hasil dari tukar bangun (ruislag) dengan TERGUGAT I sebagaimana tertuang dalam perjanjian tukar bangun (ruislag) antara Departemen Pekerjaan Umum dan PT. Bangun Tjipta Pratama tanggal 3 Agustus 1991 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ternyata dan merupakan Fakta Hukum Sertipikat HGB Nomor 7 / Bojong Menteng didaftarkan 12 Agustus 1991 dan juga didaftarkan sebagaimana daftar-isian tanggal 9 Oktober 1991 yang ditanda tangani oleh Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Bekasi, Kepala seksi perigukuran dan pendaftaran;
 - Seharusnya **berdasarkan ruilslag dijadikan dasar pemberian hak dalam penerbitan SHGB Nomor 7 / Bojong Menteng** akan tetapi dalam kolom penUnjuk dalam SHGB Nomor 7 / Bojong Menteng tersebut dikatakan **berasal dari tanah Negara PH Nomor: 1603/11/1993 tanggal 8 Februari 1993**;
 - Kalau yang dimaksud PH tersebut diatas adalah pelepasan hak maka PH tersebut adalah dasar alas Hak untuk penerbitan Sertifikat HGB Nomor 7 / Bojong Menteng, akan **tetapi dalam kolom pemberian Hak tidak didasarkan atas PH Nomor: 1603/11/1993 tanggal 8 Februari 1993 namun didasarkan SK kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1242/HGB/1992 tanggal 20 Desember 1992** ;
 - Keanehan berikutnya adalah Gambar Situasi dibuat pada Tahun 1991 sementara perjanjian ruilslag dibuat pada tanggal 3 Februari 1993 dan Pelepasan Hak dibuat pada tanggal 8 Februari 1993, sehingga dengan demikian sebelum adanya pemberian Hak dari TERGUGAT I ke TERGUGAT II tanah yang belum diberikan hak atau tanah yang belum dimiliki oleh TERGUGAT II , TERGUGAT IV (BPN BEKASI) sudah menerbitkan Sertipikat atas nama TERGUGAT II maka secara hukum Penerbitan SHGB Nomor 7 / Bojong Menteng diperbuat dengan Rekayasa yang tidak sah sehingga haruslah dinyatakan Cacat Hukum karena sudah bertentangan dengan ketentuan Hukum , Vide- Pasal 3 ayat (2), ayat (3), ayat (4), ayat (5) dan ayat (6);
17. Bahwa sebelum Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama TERGUGAT II diterbitkan oleh TERGUGAT IV , ARGHA Bin TABENG selaku Kuasa Hukum Ahli Waris Aim. SEBIH Bin KEMON telah menyurati TERGUGAT IV untuk memberitahukan bahwa Tanah yang dimohonkan Hak oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT IV adalah bukan tanah Ruilslag dan bukan juga tanah TERGUGAT II, akan tetapi tanah yang dimohonkan oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT IV adalah Tanah Milik SEBIH Bin KEMON, akan tetapi TERGUGAT IV secara melawan hukum tetap menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7 / Bojong Menteng, Gambar Situasi No. 15.390/1991 tanggal 3 Februari 1993 atas nama TERGUGAT II;

Halaman 16 dari 71 halaman Putusan perdata Nomor 234/Pdt/2017/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa walaupun TERGUGAT II telah memperoleh Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7 / Bojong Menteng, hingga masa Hak Guna Bangunan TERGUGAT II berakhir pada tanggal 21 Desember 2012 hingga Perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Bekasi, TERGUGAT II tidak pernah menguasai Fisik tanah seluas 18.400 M2 yang berasal dari fisik tanah Girik C No. 215 Persil 10 sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7 / Bojong Menteng, Gambar Situasi No. 15.390/1991 tanggal 3 Februari 1993 yang membuktikan secara MATERIL bahwa TERGUGAT II tidak pernah memiliki Fisik Tanah terperkara ;
19. Bahwa demikian halnya TERGUGAT V (Pemerintah KOTA BEKASI) juga secara Melawan Hukum telah mempergunakan Tanah Milik Alm. SEBIH Bin KEMON seluas 2.200 M2 (*dua ribu dua ratus meter persegi*) untuk dipergunakan pembuatan jalan yang diberi nama Jalan CIPENDAWA BARU tanpa izin dan tanpa pembayaran ganti rugi Para Ahli Waris SEBIH Bin KEMON atau kepada Para Ahli Waris PENGANTI SEBIH Bin KEMON sebagaimana tersebut dalam Penetapan Pengadilan Negeri Bekasi No. 265/ Pdt.P/1994/ PN. Bks tanggal 21 Nopember 1994 atau kepada PARA PENGUGAT; sehingga batas-batas tanah tersebut berubah menjadi dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Kali Bekasi (Tanah Pecahan Terbawa arus Kali Bekasi);
 - Sebelah Timur : Tanah Pemakaman dan Tanah Milik Endi
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Samid/kodok;
 - Sebeiah Barat : Jalan Raya Cipnedawa Baru;
20. Bahwa Perbuatan TERGUGAT V adalah Perbuatan sewenang-wenang (Willekuur) oleh Penguasa dan menyalahgunakan kekuasaan Misbruik Van Macht yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud pasal 1365 KUH. Perdata ;
21. Bahwa sejak tahun 1960 TERGUGAT VI telah menagih IPEDA kepada Aim. SEBIH Bin KEMON, dan pada tahun 1994 TERGUGAT VI telah menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) No. 0010-215/94-01 atas Objek Pajak Sebidang Tanah tang terletak di Kodya Bekasi, Kecamatan Bekasi Timur, Kelurahan Bojong Menteng, RT. 03/RW.02 Persil 10 seluas 26.789 M2, An. SEBIH KEMON, dan SPPT dimaksud telah dibayar oleh Ahli Waris Aim. SEBIH Bin KEMON yang dibuktikan dengan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) pada tanggal 30 November tahun 1994.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akan tetapi sejak tahun 1994 TERGUGAT VI tidak lagi menagih Pajak Bumi kepada Ahli Waris atau kepada Ahlii Waris Pengganti SEBIH Bin KEMON;

22. Bahwa ternyata setelah Ahli Waris Al. SEBIH BIN KEMON meminta penjelasan kepada TERGUGAT VI, ternyata Ahli Waris Alm. SEBIH BIN KEMON mendapat penjelasan bahwa TERGUGAT III memberikan keterangan tertulis kepada TERGUGAT VI bahwa Tanah Milik Adat Alm. SEBIH Bin KEMON tidak tercatat dalam Buku Indil C Kelurahan Bojong Menteng, sehingga dengan alasan tersebut TERGUGAT VI tidak lagi menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutan (SPPT) kepada Ahli Waris atau Para Ahli Waris Pengganti Aim. SEBIH Bin KEMON ;
23. Bahwa telah dikemukakan pada dalil-dalil Gugatan diatas bahwa Tanah milik PARA PENGGUGAT dahulu berada di Desa Jatirasa, Kecamatan Jatiasih, akan tetapi oleh karena adanya PERUBAHAN ALIRAN KALI BEKASI setelah pembuatan Bendungan di Hilir Tanah dan Pengurukan Bekas Kali Bekasi di sebelah Selatan maka serta merta Tanah Milik Adat Aim. SEBIH Bin KEMON sebagaimana terdaftar dalam Girik C No. 215 Persil 10 seluas 26.789 M2 masuk menjadi Wilayah Kelurahan Bojong Menteng, tepatnya di RT. 03 / RW. 02 Kecamatan Rawalumbu, Kota bekasi;
24. Bahwa walaupun adanya Perubahan bentuk Tanah Adat Milik SEBIH Bin KEMON sebagai akibat dari perubahan arus Kali Bekasi namun Tanah Milik Adat Aim. SEBIH Bin KEMON, yaitu Girik C No. 215 Persil 10 seluas 26.789 M2 secara administrasi masih tetap tercatat dalam Buku Induk C Desa Jati Asih kemudian pada tahun 1982 terjadi Pemekaran Wilayah Desa Jatiasih dimekarkan menjadi 2 (dua) wilayah Desa yaitu menjadi Desa Jatiasih dan Desa Jatirasa;
25. Bahwa seiring dengan Pemekaran Desa Jatiasih dan Desa Jatirasa maka Girik C No. 215 Persil 10 seluas 26.789 M2, berpindah Administrasi ke Desa Jatirasa;
26. Bahwa sebagai akibat dari Perubahan Arus Kali Bekasi yang mengakibatkan Tanah Perkara a-quo sudah masuk menjadi wilayah Kelurahan Bojong Menteng maka pada tanggal 11 Agustus 1992 Kepala Desa Jatirasa mengirimkan Surat No. 227/176/92 Kepada Kelurahan Bojong Menteng perihal Pemberitahuan yang pada pokok surat memberitahukan :
Menunjuk Surat Kepala Seksi Jaringan Induk Tarum Barat TK II Bekasi Nomor : 701/AIR/063/SITB.II/1992 tertanggal 10 Maret 1992 dan Surat Kepala Desa Jatiasih Nomor: 186/Reg,22/VI11/92 tertanggal 5 Agustus

Halaman 18 dari 71 halaman Putusan perdata Nomor 234/Pdt/2017/PT.BDG.



1992 tentang keterangan tanah C . No. 215 Persil 10 atas nama SEBIH Bin KEMON yang saat ini fisiknya berada di Kelurahan Bojong Menteng, Kotif Bekasi

Sehubungan dengan fisik tanah yang dimaksud, maka dengan ini kami Kepala Desa Jatirasa menyerahkan sepenuhnya segala hal yang ada kaitannya dengan tanah tersebut

27. Berdasarkan Surat Kepala Desa Jatirasa No. 227/176/92 Kepada Kelurahan Bojong Menteng tersebut, sudah sepatutnya Kepala Kelurahan Bojong Menteng mencatatkan perubahan letak fisik tanah Girik C No. 215 Persil 10 seluas 26.789 M2 milik Aim. SEBIH Bin KEMON dan sekaligus memberi Nomor Register baru dalam Buku Induk C Kelurahan Bojong Menteng ;
28. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Walikota Bekasi 138 Kep.2013/Bipem/VII/2010 tanggal 12 Juni 2010 dan Berita Acara Nomor : 138.4/09/Bipem/III/2013 tanggal 1 Maret 2013 bahwa Segala Bentuk Pelayanan Administrasi Pertanahan dapat dilakukan pada Kantor Kelurahan Bojong Menteng sesuai Surat Keputusan Walikota tersebut di atas;
29. Bahwa walaupun Kepala Desa Jatirasa menyurati TERGUGAT III (Kepala Kelurahan Bojong Menteng) ternyata (TERGUGAT III) tidak berkenan mencatatkan Tanah Girik C nomor 215 persil 10 milik Alm. Sebih Bin KEMON pada Buku Induk C Kelurahan Bojong Menteng ;
30. Bahwa Tergugat III (Kepala Kelurahan Bojong Menteng) melakukan Perbuatan Melawan Hukum juga adalah hal tindakah yang Kontradiktif yaitu disatu sisi menyatakan Girik C.215 persil 10 atas nama Sebih Bin Kemon tidak tercatat dalam buku induk pertanahan di Kelurahan Bojong Menteng, tetapi disisi lain Kantor Kelurahan Bojong Menteng mengeluarkan Surat Tagihan Pajak bumi dan Bangunan sebagaimana Surat Tanda Terima Setoran (STTS) No. Seri 001021 atas nama Sebih Bin Kemon pada tahun 1994, yang setoran pajak tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat;
31. Bahwa dalam Surat Tagihan pajak atas nama SEBIH Bin KEMON tersebut yang dikeluarkan oleh Tergugat VI (Departemen Keuangan) jelas tercatat bahwa wajib Pajak adalah SEBIH Bin KEMON (Kakek Para Penggugat) dan letak Obyek Pajak adalah Kelurahan Bojong Menteng ;
32. Bahwa bahkan sebaliknya Kelurahan menerbitkan Surat Keterangan yang menyatakan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Girik C Nomor 215 Persil 10 milik Aim. SEBIH Bin KEMON, tidak tercatat dalam Buku Induk C Kelurahan Bojong Menteng, akan tetapi TERGUGAT III (Kelurahan Bojong Menteng) justru mengeluarkan Surat Keterangan Tidak Sengketa, sehingga



TERGUGAT II memanfaatkan Surat Keterangan tersebut kepada TERGUGAT IV sebagai Warkah dalam Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7 / Bojong Menteng atas nama TERGUGAT II;

33. Bahwa tindakan TERGUGAT III (Kepala Kelurahan Bojong Menteng) yang tidak mau mencatatkan Tanah Milik Adat atas nama SEBIH Bin KEMON dalam Buku Induk C Desa Bojong Menteng yang mengakibatkan Terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7/Bojong Menteng atas nama TERGUGAT II adalah jelas kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum ;

34. Bahwa sesuai dengan Dalil-dalil sebagai Dasar dan Alasan Gugatan PARA PENGGUGAT sebagaimana dikemukakan secara nyata dapat diuraikan FAKTA HUKUM antara lain sebagai berikut:

a. Bahwa PENETAPAN dari Pengadilan Negeri Bekasi No.265/Pdt.P/1994/PN.Bks yang Menetapkan:

- PARA PENGGUGAT adalah Ahli Waris Pengganti dari Aim. SEBIH Bin KEMON dan Almh HALIMAH ;
- SEBIH Bin KEMON mempunyai Tanah Milik Adat Aim.sebagaimana tersebut dalam Girik C No. 215 Persil 10 seluas 26.789 M2 yang terletak di RT. 03/RW.02 Kel. Bojong Menteng.

b. Bahwa Surat Keterangan Kepala Inspeksi IPEDA Bekasi tanggal 8 Agustus 1986, menerangkan Tanah Milik Adat Atas Nama SEBIH Bin KEMON Terdaftar di Buku C Induk lama, Desa Jatiasih yaitu C Nomor 215 persil 10 Kelas D.I Luas 2.678 Ha (luas asal) yang telah dimiliki dan tercatat Sejak tahun 1948;

c. Bahwa Surat Perum Otorita Jatiluhur Divisi Pengairan Barat No.701/Air/031/JTB. 11/1992 tanggal 11 Februari 1992 kepada Lurah Bojong Menteng dan Kades Jatirasa, menjelaskan Perihal Pengukuran Ulang untuk mengetahui kebenaran batas-batas tanah milik Arga Bin Tabeng (Selaku Ahli waris SEBIH Bin KEMON);

d. Bahwa Surat Perum Otorita Jatiluhur Divisi Pengairan Barat No.701/Air/063/SITB/1992 tanggal 10 Maret 1992, Perihal : Hasil Pengukuran Tanah Untuk Pengairan, menerangkan bahwa Tanah Milik SEBIH Bin KEMON /ARGA Bin TABENG adalah tanah yang tidak termasuk milik Departemen Pekerjaan Umum/ Dirjend Pengairan;

e. Bahwa Surat Keterangan Tanah (SKT) No. 186/Reg.22/VIII/1992 dari Pemerintah kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi, Kecamatan Jatiasih, Desa Jatiasih, tertanggal 5 Agustus 1992 yang menerangkan bahwa menurut buku C Desa Jatiasih sejak tahun 1948 dirincikan masih atas



nama SEBIH Bin KEMON;

- f. Bahwa Surat Sekretariat Wilayah Daerah PEMKAB Daerah Tingkat II Bekasi No.005/292/Pem.Umum tanggal 6 November 1992, Perihal Undangan kepada Kepala Kantor Pelayanan PBB, Kepala divisi Pengairan Barat, Camat Bekasi Timur, Camat Jatiasih, Lurah Bojong Menteng, Lurah Jatiasih, Lurah Jatirasa, Lurah Bojong Menteng yang terkena Kali Bekasi menunjukkan bahwa adanya Perselisihan siapa yang berhak atas tanah Girik C. No. 215 Persil 10 atas nama SEBIH Bin KEMON;
- g. Bahwa Surat Sekwilda PEMKAB Daerah Tingkat II Bekasi No.593/4366/Pem. Umum Perihal Keterangan Girik C No.215 Persil 10 Luas 26.789 M2 atas nama SEBIH Bin KEMON, catatan mohon keterangan C Lama No.215 Persil 10 luas 26.789 M2 atas nama SEBIH Bin KEMON, Desa Jatiasih sebelum dimekarkan dengan Jatirasa menunjukkan bahwa hasil Rincikan tahun 1948 sudah tercatat atas nama SEBIH Bin KEMON;
- h. Bahwa Surat Pernyataan PERUM Otorita Jatiluhur No. 01/Air/719/1993 tanggal 15 Juli 1993, menerangkan bahwa dalam Pembebasan Tanah Tahun 1959 Tidak Termasuk dalam Ganti Rugi Genangan, Sehingga ditegaskan bahwa tanah milik atas nama SEBIH Bin KEMON adalah diluar tanah Pengairan sesuai dengan aset yang ada;
- i. Bahwa Bukti Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tanah Girik C No.215 Persil 10 luas 26.789 M2 atas nama SEBIH Bin KEMON Kel. Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur, tercatat dan dibayar nama wajib pajak SEBIH Bin KEMON;
- j. Bahwa Keterangan Kronologis Penjelasan Status Tanah yang berada di udik Bendungan Bekasi Kelurahan Bojong Menteng tanggal 1 September 2003 oleh PERUM JASA TIRTA II yang menjelaskan sebagai berikut:
1. Tahun 1992 Perum Otorita Jatiluhur memberikan penjelasan tentang status tanah SEBIH Bin KEMON;
 2. Tanah SEBIH Bin KEMON tersebut berdampingan dengan tanah milik Departemen Pekerjaan Umum, maka Divisi Pengairan Barat mengundang Kepala Desa Jatiasih, Kepala Desa Jatirasa, Lurah Bojong Menteng, dan sdr, Arga Bin TABENG (ahli waris aim. SEBIH Bin KEMON);
- k. Bahwa dari hasil pengukuran yang dilakukan Divisi Pengairan Barat dinyatakan bahwa tanah yang dimaksud Arga Bin Tabeng (ahli waris



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SEBIH Bin KEMON) adalah tanah yang tidak termasuk milik Departemen Pekerjaan Umum/ Ditjen Pengairan;

- I. Bahwa Surat Penjelasan PERUM JASA TIRTA II Divisi I tertanggal 15 Juli 2004 Tentang Batas Tanah Milik Eks. Departemen Pekerjaan Umum yang di Ruilslag dengan PT. Bangun Cipta Pratama di Tanggul Kali Bekasi untuk Perumahan Kemang Pratama Bekasi adalah sebagai berikut:
 1. Tanah-tanah eks Departemen Pekerjaan Umum yang terdapat di beberapa tempat disebelah udik batas Ruilslag (tukar bangun) di daerah tanggul sebelah kanan kali Bekasi, bahwa lahan-lahan tersebut berada diperbatasan daerah Administratif Kelurahan Jatiasih dan Bojong Menteng Kotamadya Bekasi adalah merupakan lahan/bidang tanah yang tidak termasuk di Ruilslag (tukar bangunan);
 2. Adapun batas akhir tanah milik Departemen Pekerjaan Umum yang telah di Ruilslag dengan PT. Bangun Tjipta Pratama untuk keperluan Perumahan Kemang Pratama adalah berseberangan dengan kompleks Perumahan KEMANG IFI GRANDE;
- m. Bahwa Surat Undangan Pemerintah Kota Bekasi Nomor: 005/2711Tnh/XII/2009 tertanggal 11 Desember 2009, kepada ARG A Bin TABENG, mengenai rapat lanjutan pembahasan lokasi status tanah adalah menunjukkan Pengakuan bahwa Tanah Adat Milik SEBIH Bin KEMON masih diakui kebenarannya oleh Pemerintah Kota Bekasi;
- n. Bahwa Surat Keputusan Walikota Bekasi Nomor : 138.4/Kep.326-Bipem/VI 1/2010 tentang Penetapan Batas Wilayah antara Kelurahan Bojong Menteng Kecamatan Rawalumbu dengan Kelurahan Jatirasa Kecamatan Jatiasih Kota Bekasi menunjukkan bahwa Batas Wilayah Kelurahan Bojong Menteng Kecamatan Rawalumbu dengan Kelurahan Jatirasa Kecamatan Jatiasih Sebelah Barat adalah Kali Bekasi;
- o. Bahwa tanah yang dimaksud sdr ARG A Bin TABENG adalah Tanah Warisan Alm. SEBIH Bin KEMON dan Almh. HALIMAH, yang tidak termasuk milik Departemen Pekerjaan Umum/Pengairan;
35. Bahwa berdasarkan Dalil-dalil Gugatan sebagaimana telah dikemukakan di atas, serta didukung pula oleh Fakta Fakta Hukum sebagaimana tersebut pada angka 32 huruf (a) sampai dengan huruf (o) maka perbuatan masing-masing TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI haruslah dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matigedaad);



36. TERGUGAT I dan TERGUGAT II haruslah dinyatakan telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, Perbuatan Melawan Hukum yang menyerahkan sebagai Tukar Bangun (Ruislslag) tanah yang bukan miliknya kepada TERGUGAT II serta TERGUGAT II Menerima Tukar Bangun (ruislslag) Tanah yang bukan milik TERGUGAT I seluas kurang lebih 18.700 M2 (delapan belas ribu tujuh ratus meter persegi) yang secara hukum adalah sah menjadi MILIK PARA PENGGUGAT sebagai Ahli WARIS PENGANTI dari Aim. SEBIH Bin KEMON;

37. Bahwa dengan demikian Perjanjian Ruislslag antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II yaitu Perjanjian Tukar Bangun (Ruislslag) No.04/ PKK/SJ/1991 -523/BTP/DIRA/111/91 adalah Perjanjian yang Batal Demi Hukum karena tidak memenuhi ketentuan pasal 1320 KUH Perdata yang mensyaratkan sahnya suatu perjanjian harus memenuhi syarat antara lain:

- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- Suatu hal tertentu;
- Suatu sebab yang halal.

karena jelas dan nyata-nyata tanah yang Ditukar Bangun (Ruislslag) antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II adalah bukan milik TERGUGAT I melainkan Tanah Milik Adat SEBIH Bin KEMON sehingga syarat Perjanjian yaitu syarat Sebab Sesuatu yang Halal sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1320 KUH Perdata tidak terpenuhi, sehingga patut dan beralasan hukum Perjanjian Tukar Bangun Ruislslag antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II (Ruislslag) yaitu Perjanjian Ruislslag Nomor :04/PKK/SJ/1991-523/BTP/DIR/VI11/91 haruslah dinyatakan Batal Demi Hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

38. Bahwa demikian halnya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II guna memperoleh Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7 / Bojong Menteng yang oleh TERGUGAT II dengan menggunakan Warkah Permohonan Penerbitan Sertipikat yang tidak benar, maka Patut dan Beralasan Hukum apabila TERGUGAT II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

39. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT III secara nyata telah mengabaikan:

- Surat Kepala Desa Jatirasa No. 227/176/92 Kepada Kelurahan Bojong Menteng tersebut, sudah sepatutnya Kepala Kelurahan Bojong Menteng



mencatatkan perubahan letak fisik tanah Girik C No. 215 Persil .10 seluas 26.789 M2 milik Alm. SEBIH Bin KEMON dan sekaligus memberi Nomor Register baru dalam Buku Induk C Kelurahan Bojong Menteng ;

- Surat Keputusan Walikota Bekasi 138/Kep.326/Bipem/VI 1/2010 tanggal 12 Juni 2010 dan Berita Acara Nomor : 138.4/09/Bipem/III/2013 tanggal 1 Maret 2013 bahwa Segala Bentuk Pelayanan Administrasi Pertanahan dapat dilakukan pada Kantor Kelurahan Bojong Menteng sesuai Surat Keputusan Walikota tersebut di atas ;

40. Bahwa TERGUGAT IV terbukti telah lalai dalam menjalankan Tugas Pokok dan Fungsi serta kewajibannya yaitu prinsip pelaksanaan tugas dengan Cermat dan penuh kehati-hatian sesuai dengan prinsip "Duty of care" dan "Duty of diligence" dengan tidak memeriksa secara cermat warkah-warkah Pengajuan Dokumen Pengajuan Permohonan Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/ Bojong Menteng, serta tidak pula melakukan Pengecekan (validasi) ke Lapangan maka patut dan beralasan hukum apabila TERGUGAT IV dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
41. Bahwa TERGUGAT V (Pemerintah KOTA BEKASI) juga secara Melawan Hukum telah mempergunakan Tanah Milik Alm. SEBIH Bin KEMON seluas 2.200 M2 (dua ribu dua ratus meter persegi) untuk dipergunakan pembuatan jalan yang diberi nama Jalan CIPENDAWA BARU tanpa izin dan tanpa pembayaran ganti rugi Para Ahli Waris SEBIH Bin KEMON atau kepada Para Ahli Waris PENGGANTI SEBIH Bin KEMON sebagaimana tersebut dalam Penetapan Pengadilan Negeri Bekasi No. 265/ Pdt.P/1994/ PN. Bks tanggal 21 Nopember 1994 atau kepada PARA PENGGUGAT;
42. Bahwa oleh karena sejak tahun 1960 TERGUGAT VI telah menagih IPEDA kepada Alm. SEBIH Bin KEMON, dan pada tahun 1994 TERGUGAT VI telah menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) No. 0010-215/94-01 atas Objek Pajak Sebidang Tanah yang terletak di Kodya Bekasi, Kecamatan Bekasi Timur, Kelurahan Bojong Menteng, RT. 03/RW.02 Persil 10 seluas 26.789 M2, An. SEBIH KEMON, dan SPPT dimaksud telah dibayar oleh Ahli Waris Alm. SEBIH Bin KEMON yang dibuktikan dengan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) pada tanggal 30 November tahun 1994. Akan tetapi sejak tahun 1994 TERGUGAT VI tidak lagi menagih Pajak Bumi kepada Ahli Waris atau kepada Ahli Waris Pengganti SEBIH Bin KEMON, hanya karena alasan TERGUGAT III menjelaskan secara tertulis bahwa



Tanah Milik Adat Alm. SEBIH Bin KEMON tidak tercatat dalam Buku Induk C Kelurahan Bojong Menteng ;

Bahwa tindakan sepihak TERGUGAT VI tersebut jelas merupakan tindakan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan kepentingan hukum PARA PENGGUGAT selaku Ahli Waris Alm. SEBIH Bin KEMON, serta merta dapat mengakibatkan hilangnya Hak PARA PENGGUGAT atas tanah Milik. Alm. SEBIH Bin KEMON.

43. Bahwa SHGB Nomor 7 / Bojong Menteng berakhir pada tanggal 21 Desember 2012, sehingga Demi Hukum Sertipikat HGB Nomor 7 / Bojong Menteng haruslah dinyatakan habis masa berlakunya dan tidak diberikan hak untuk melakukan perpanjangan perolehan hak dan oleh karena penerbitannya juga dilakukan dengan cara Melawan Hukum ;

44. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 36 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Mengatur bahwa : " Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 (satu) tahun, wajib melepaskan atau mengalihkan Hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan ; jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut dalam jangka waktu 1 (satu) tahun hak tersebut tidak dilepaskan atau dialihkan, maka Hak Guna Bangunan itu HARUS HAPUS KARENA HUKUM, dengan ketentuan, bahwa : Hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan yang ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah Jo Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 :

- Pasal 20 ayat (1): " Pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat Pasal 19 dalam jangka waktu 1 (satu) Tahun WAJIB melepaskan atau mengalihkan Hak Atas Tanah Tersebut Kepada Pihak lain yang memnuhi syarat";
- Pasal 20 ayat (2): " Apabila dalam jangka waktu 1 (satu) Tahun tidak dilepaskan atau dialihkan, maka Hak tersebut HAPUS KARENA HUKUM".

Maka oleh karenanya adalah patut oan beralasan hukum apabila TERGUGAT IV diperintahkan untuk tidak memperpanjang Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. Nomor 7 / Bojong Menteng atas nama TERGUGAT II, serta memerintahkan pula TERGUGAT VI tidak menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) atas sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Guna



Bangunan (SHGB) No. Nomor 7 / Bojong Menteng yang telah habis masa berlakunya tersebut. ;

45. Bahwa oleh karena tanah Alm. SEBIH Bin KEMON sebagaimana terdaftar dalam Buku Induk Girik C No. 215 Persil 10 seluas 18.700 M2 (*delapan belas ribu tujuh ratus meter persegi*) telah diakui oleh TEGUGAT I adalah tanah Negara yang berasal dari Pembebasan / Ganti Rugi Tanah Genangan, dan kemudian oleh TERGUGAT I dan Tergugat II dijadikan sebagai Objek Perjanjian Ruislag dan kemudian TERGUGAT III menerbitkan Surat Keterangan Tidak sengketa untuk digunakan oleh TERGUGAT II sebagai Warkah untuk menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.7/Bojong Menteng, secara nyata adalah rangkaian peristiwa Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige daad*) yang sangat merugikan PARA PENGGUGAT;
46. Bahwa Rangkaian Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang mengakibatkan PARA PENGGUGAT tidak dapat Memiliki Haknya sesuai dengan Undang-undang yaitu kehilangan kesempatan untuk Memiliki, Menngusahai, dan atau memperoleh Keuntungan dan bahkan sebaliknya justru menimbulkan biaya-biaya yang sangat besar berupa Biaya MATERI guna mempertahankan hak warisan milik PARA PENGGUGAT;
47. Bahwa akibat dari Perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, Tergugat IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI tersebut diatas, PARA PENGGUGAT telah mengalami Kerugian Materiil dengan rincian sebagai berikut:
- Harga tanah sesuai harga tahun berjalan 18.700 M2 x Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah) = Rp.74.800.000.000,- (tujuh puluh empat Milyar delapan ratus juta rupiah);
 - Keuntungan yang seharusnya diperoleh, berupa Uang Sewa kepada pihak ke-tiga sejak tahun 1993 sampai dengan 2015 = 22 Tahun x Rp. 100.000.000 per-tahun = Rp 2.200.000.000,- (dua milyar Dua ratus juta rupiah);
48. Bahwa untuk menjamin dapat dilaksanakan putusan dengan segera ,Para PENGGUGAT Mohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk untuk menghukum TERGUGAT II untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Para PENGGUGAT sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila TERGUGAT II lalai untuk menyerahkan Tanah Aquo (tanah milik



Para PENGGUGAT Girik C.215 persil 10 seluas 18.700 M2) kepada Para PENGGUGAT, sejak diputushya perkara ini;

49. Bahwa oleh karena Gugatan Para PENGGUGAT didukung dengan bukti-bukti yang sah dan berkekuatan hukum yang tidak dapat dibantah lagi kebenarannya oleh Para TERGUGAT terutama TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, sangatlah beralasan apabila putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali (*Uit voerbaarbij vooraad*)

Bahwa Berdasarkan dalil-dalil serta fakta-fakta Hukum yang diuraikan, PARA PENGGUGAT di atas, memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili serta Memutus Perkara ini berkenan Menjatuhkan Putusan dengan Amar Putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah Ahli Waris Pengganti yang sah dari Aim. SEBIH Bin KEMON ;
3. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah Pemilik yang Sah atas Sebidang Tanah sebagaimana tersebut dalam Girik C Nomor 215 Persil 10 seluas 26. 789 M2 yang dahulu terletak di Desa Jati Asih-Jatirasa, dengan batas-batas :

- Sebelah utara : Anak Kali Bekasi / Tanah Pecahannya;
- Sebelah Timur : Tanah Pemakaman dan Milik Endi
- Sebelah Selatan : Milik Samid/Kodok;
- Sebelah Barat : Anak Kali Bekasi / Pecahannya ;

Dan oleh karena perubahan Arus Kali Bekasi, sekarang menjadi terletak di RT. 03 / RW. 02 Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawa Lumbu, Kota Bekasi atas nama Aim. SEBIH Bin KEMON dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Kali Bekasi (Tanah Pecahan Terbawa arus Kali);
- Sebelah Timur : Tanah Pemakaman dan Tanah Milik Endi
- Sebelah Selatan : Tanah milik Samid/kodok;
- Sebelah Barat : Kali Bekasi (Tanah Pecahannya terbawa arus Kali);

4. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, dan TERGUGAT VI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Daad*);
5. Menyatakan tanah seluas 18.700 M2 (Delapan betas ribu tujuh ratus meter persegi) yang berasal Girik C. Nomor 215 Persil 10 atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SEBIH Bin KEMON dengan batas-batas dahulu terletak di Desa Jati Asih-Jatirasa, dengari batas-batas :

- Sebelah utara : Anak Kali Bekasi / Tanah Pecahannya;
- Sebelah Timur : Tanah Pemakaman dan Milik Endi
- Sebelah Selatan : Milik Samid/Kodok;
- Sebelah Barat : Anak Kali Bekasi / Tanah Pecahannya

Dan oleh karena perubahan Arus Kali Bekasi, sekarang menjadi terletak di RT. 03 / RW. 02 Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawa Lumbu, Kota Bekasi atas nama Aim. SEBIH Bin KEMON dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Kali Bekasi (Tanah Pecahan Terbawa arus Kali Bekasi);
- Sebelah Timur : Tanah Pemakaman dan Tanah Milik Endi;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Samid/kodok;
- Sebelah Barat : Jalan Raya Cipendawa Baru;

Adalah tanah yang tidak termasuk dalam Tanah yang dibebaskan dalam Ganti rugi Genangan sehingga bukan tanah Milik Departemen Pekerjaan Umum / Pengairan yang turut Ditukar Bangun (Ruilsag) ;

6. Menyatakan Penerbitan Sertifikat SHGB No.7/ Bojong Menteng Gambar Situasi No.15.390/1991 tanggal 3 Februari 1993 adalah cacat hukum (Cacat yuridis);
7. Menyatakan SHGB Nomor 7 / Bojong Menteng atas nama TERGUGAT II (PT. Bangun Tjipta Pratama) masa berlakunya sudah berakhir;
8. Menyatakan secara Hukum PENGUGAT adalah satu-satunya Pihak yang berhak untuk mendaftarkan dan Meningkatkan hak kepemilikan guna memperoleh Sertipikat Hak Milik atas sebidang Tanah Milik Adat Girik C Nomor 215 Persil 10 atas nama SEBIH Bin KEMON, seluas 18.700 M2 (Delapan belas ribu tujuh ratus meter persegi) kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi;
9. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengembalikan kepemilikan Tanah seluas 18.700 M2 (Delapan belas ribu tujuh ratus meter persegi) yang berasal Girik C Nomor 215 Persil 10 atas nama SEBIH Bin KEMON dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Kali Bekasi (Tanah Pecahan Terbawa arus Kali Bekasi);
 - Sebelah Timur : Tanah Pemakaman dan Tanah Milik Endi
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Samid/kodok;



- Sebelah Barat : Jalan Raya Cipnedawa Baru;
kepada PENGGUGAT tanpa syarat dalam keadaan Kosong seperti keadaan semula;
10. Menghukum dan Memerintahkan TERGUGAT III untuk mencatatkan Tanah Milik Adat Girik C Nomor 215 persil 10 seluas 26.789 M2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus delapan puluh Sembilan Meter persegi) atas nama SEBIH Bin KEMON dalam Buku Induk C atau dalam Buku Pertanahan Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi;
11. Menghukum dan Memerintahkan TERGUGAT VI Menteri Keuangan RI Cq Dirjen Pajak Cq. Kepala Kantor Pajak Wilayah VII Jawa Barat Cq. Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kota Bekasi untuk mencabut dan tidak menerbitkan lagi Tagihan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama TERGUGAT II khusus mengenai bidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat SHGB No.7 Bojong Menteng dengan Gambar Situasi No. 15.390/1991 tanggal 3 Februari 1993 yang cacat hukum dan masa berlakunya sudah berakhir;
12. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar uang paksa (Dwangsom) secara tanggung renteng sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per-hari kepada PARA PENGGUGAT apabila TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak menyerahkan Tanah a-quo kepada PARA PENGGUGAT setelah Perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*Incraahct Van Gewitsjde*);
13. Menyatakan Putusan Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*), meskipun ada upaya Verzet, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali.
14. Menghukum para TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini;
Apabila Majelis Hakim Berpendapat lain Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo Et bono*).

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

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi sebagai berikut :

A. EKSEPSI ABSOLUT MENGENAI OBJEK GUGATAN:



Bahwa obyek gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat IV, sebagai Pejabat Tata Usaha Negara. Gugatan tersebut diajukan oleh Para Penggugat agar majelis hakim Pengadilan Negeri Bekasi menyatakan bahwa Keputusan Tata UsaKh Negara berupa sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7 Bojong Menteng Salinan tanggal 3 Februari 1993 Gambar Situasi No. 15.390/1991 tanggal 9 Oktober 1991 adalah cacat hukum, adalah mengada-ada dan tidak berdasar karena obyek gugatan tersebut adalah kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara mengingat berdasarkan Pasal 97 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana terakhir diubah dengan Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 menyatakan dalam Pasal 9 ayat 97 "pencabutan keputusan tata usaha negara adalah wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara" sehingga dalam hal ini Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadiii perkara *a quo*.

B. EKSEPSI RELATIF

1. Eksepsi Gugatan Kabur

- a. Bahwa dalil Penggugat pada angka 47 memperhitungkan dan menyebutkan menderita kerugian materiil senilai beberapa miliar rupiah dan meminta pembatalan atas suatu sertifikat serta sekaligus mencantumkan perihal gugatannya sebagai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga tidak tepat menyasar pada bentuk gugatan apa yang dituju. Dengan demikian uraian peristiwa dan tuntutan hukum para Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur. Kualifikasi hukum terhadap Tergugat I yang dicantumkan oleh para Penggugat tidak jelas dan kabur. Apa kedudukan hukumnya dan apa tindakan hukum yang dilakukan Tergugat I sehubungan dengan kedudukannya tersebut tidak tergambar sehingga menyebabkan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum. Yurisprudensi Mahkamah Agung tidak membenarkan adanya gabungan gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum melalui putusannya dalam perkara nomor 1875K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 yang menyatakan bahwa penggabungan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam satu gugatan



melanggar tata tertib beracara dengan alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri.

b. Bahwa Penggugat keliru dalam menyebutkan batas-batas dan luasan yang tercantum dalam gugatannya.

- Bahwa tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah tanah sebagaimana Gambara Situasi (GS) No. 15.390/1991 seluas 18.400m² yang terletak di desa Bojong Menteng dengan batas-batas:

- a. Sebelah utara : Kali Bekasi
- b. Sebelah timur : Hak milik adat
- c. Sebelah barat : Hak milik adat
- d. Sebelah selatan : Hak milik adat

- Bahwa tanah yang dimaksud oleh Penggugat adalah tanah sebagaimana Surat Letter C No.. 215 Persil 10 seluas 26.789m² terletak di Kelurahan Jatiasih - Jatirasa.

- Bahwa batas wilayah administrasi Kelurahan Bojong Menteng dan wilayah administrasi Kelurahan Jatiasih - Jatirasa dibatasi dengan Sungai Bekasi (sampai Kali Bekasi).

- Bahwa Kelurahan Jatiasih -Jatirasa berada disebelah kanan Sungai Bekasi dari kelurahan Bojong Menteng berada di sebelah kiri Sungai Bekasi.

- Bahwa batas-batas tanah Surat better C No. 215 Persil 10 seluas 26.789m² menurut Penggugat sejak tahun 1948 adalah

- a. Sebelah utara :
Anak Kali Bekasi/Tanah Pecahannya
- b. Sebelah timur :
Tanah Kuburan/Tanah Milik Endi
- c. Sebelah barat :
Tanah Samit/ Tanah Kodok
- d. Sebelah selatan :
Anak Kali Bekasi/ tanah pecahaanya.

- Bahwa adanya pembangunan tanggul/bendung disebelah Kali Bekasi, maka pada hamparan tanah milik adat Alm. Sebih bin Kemon terjadi perubahan Arus Kali Bekasi, yang serta merta merubah batas-batas tanah milik adat Alm. Sebih bin Kemon yang dulu terletak pada bagian desa Jatirasa berubah letak menjadi bagian tanah yang terletak di RT. 03/RW.02 Bojong



Menteng, sehingga letak tanah dimaksud berubah menjadi batas-batas sebagai berikut:

a.	Sebelah utara	:	Kali Bekasi (tanah pecahannya terbawa arus Kali Bekasi
b.	Sebelah timur	:	Tanah Pemakaman & Tanah milik Endi
c.	Sebelah barat	:	Tanah Samit/ Tanah Kodok
d.	Sebelah selatan	:	Tanah Kali Bekasi (tanah pecahan terbawa arus Kali Bekasi).

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung tanggal 9 Juli 1973 Nomor 81K/Sip/1971 dalam perkara : Tanao alias Duanna Nuddin lawan Mustafa yang menyatakan karena setelah diadakan pemeriksaan setempat oleh pengadilan negeri atas perintah Mahkamah Agung tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-Latas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Oleh karena itu, apa yang menjadi gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Eksepsi Doli Presentis

Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat maka Tergugat I menyatakan:

- Bahwa gugatan Penggugat tidak semata-mata mencari kebenaran dan keadilan.
- Bahwa gugatan Penggugat merupakan tindakan yang sengaja ditujukan untuk mengaburkan status tanah yang sudah jelas subjek haknya dan objeknya.

Bahwa putusan perkara perdata nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks tanggal 4 Oktober 2005 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 214/PDT/2006/PT.Bdg tanggal 18 Januari 2007 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Ncmor : 1544 K/PDT/2008 tanggal 18 Mei 2009 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 606 PK/PDT/2011 tanggal 10 Januari 2012 antara ARGHA bin TABENG sebagai Penggugat melawan PT BTP selaku Tergugat, yang telah mempunyai kekuatan



hukum tetap yang pada intinya memutuskan tentang objek sengketa telah dijual oleh Arga bin Tabeng kepada Rekson Sitorus dan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 457/PDT.G/2011/PN.Bks antara REKSON SITORUS selaku Penggugat melawan ARGABIN TABENG dan BARO BINTI SEBIH selaku Tergugat yang pada intinya memutuskan bahwa objek sengketa telah dibeli oleh Rekson Sitorus dari Arga Bin Tabeng sehingga gugatan yang diajukan Penggugat sebagai ahli waris pengganti dari Sebih bin Kemon dengan objek surat letter C Nomor 215 Persil 10 adalah juga objek yang sama pada putusan perkara perdata nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks tanggal 4 Ghtober 2005 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomo-214/PDT/2006/PT.Bdg tanggal 18 Januari 2007 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1544 K/PDT/2008 tanggal 18 Mei 2009 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 606 PK/PDT/2011 tanggal 10 Januari 2012 antara ARGABIN TABENG sebagai Penggugat melawan PT BTP selaku Tergugat, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 457/PDT.G/2011/PN.Bks antara REKSON SITORUS selaku Penggugat melawan ARGABIN TABENG dan BARO BINTI SEBIH selaku Tergugat, sehingga apa yang menjadi gugatan dalam perkara a quo adalah bertentangan dengan asas hukum doli presentis.

3. Eksepsi Ne bis in idem :

Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo tanah seluas 18.400 m² yang kemudian diaku oleh Penggugat sebagai tanah berasal dari surat letter C Nomor 215 Persil 10 sebagai bagian dari milik Sebih bin Kemon dan dijadikan obyek sengketa oleh Penggugat. Padahal tanah obyek sengketa adalah milik Tergugat I yang beribwayat dari tanah timbul berupa delta yang berada di dalam palung sungai Kali Bekasi dan juga sebagian berasal dari tanah bekas sungai (anak sungai Kali Bekasi) adalah objek sengketa yang sama dengan objek sengketa dalam Perkara Perdata Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks tanggal 4 Oktober 2005 Jo. Putusan Pengadilan:...Tinggi Bandung Nomor 214/PDT/2006/PT.Bdg tanggal 18 Jtviuari 2007 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1544₁K/PDT/2008 tanggal 18 Mei 2009 Jo. Putusan Peninjauau. Kembali Nomor 606 PK/PDT/2011 tanggal 10 Januari 2012 antara



ARGA bin TABENG sebagai Penggugat melawan PT BTP selaku Tergugat, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 457/PDT.G/2011/PN.Bks antara REKSON SITORUS selaku Penggugat melawan ARGA BIN TABENG dan BARO BINTI SEBIH selaku Tergugat.

Berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 13-4-1976 No.647 K/sip/1973 mengenai.; Gugatan ne bis in idem : "Ada atau tidaknya azas ne bis in idem tidak ditentukan semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa objek sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya sama". Oleh karena itu gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara a quo merupakan Gugatan ne bis in idem.

Berdasarkan seluruh uraian eksepsi baik absolut maupun relatif diatas mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara a quo dapat memutus gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkeverklaard/ NO*).

II. DALAM POKOK PERKARA :

Jawaban Tergugat I

1. bahwa semua dalil yang dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara;
2. bahwa Tergugat I dengan tegas meniadakan seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang dinyatakan secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.
3. bahwa dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat mendalilkan objek gugatan adalah tanah bidang mana yang dihaki oleh Penggugat sebagaimana tanah dengan surat letter C Nomor 215 Persil 10 yang terdaftar pada tahun 1948 berada di Desa Jatiasih Kecamatan Jatirasa dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : anak kali Bekasi / tanah pecahan
- Sebelah timur : tanah kuburan dan tanah milik Endi
- Sebelah selatan : tanah Samid dan tanah Kodok
- Sebelah barat : anak kali Bekasi / tanah pecahan.

dan selanjutnya Penggugat menyatakan batas sesungguhnya menjadi sebagai berikut:

- sebelah utara : kali Bekasi/ tanah pecahan terbawa arus kali



Bekasi

- sebelah timur : tanah pemakaman dan tanah milik Endi
 - sebelah selatan : tanah milik Samid/ Kodok
 - sebelah barat : kali Bekasi/ tanah pecahan terbawa arus kali Bekasi.
4. Bahwa menurut Penggugat objek gugatan a quo adalah milik Sebih bin Kemon sebagaimana surat letter C Nomor 215 Persil 10 seluas 26.789 m² terletak di Kelurahan Jatiasih Jatirasa yang mana tanah a quo telah ditinggali oleh ahli waris karena telah meninggal kemudian dengan berdasarkan hanya pada Penetapan PN Bekasi nomor 265/Pdt.P/1994/PN.Bks tanggal 21 November 1994 telah menetapkan adanya ahli waris pengganti. Termasuk harta yang diwariskan diantaranya sebidang tanah sebagaimana surat letter C Nomor 215 Persil 10.
5. Bahwa Penggugat mendalilkan tanah sebagaimana surat letter C Nomor 215 Persil 10 sekarang ini adalah berada pada RT 03 RW 02 Kelurahan Bojong Menteng.
6. Bahwa Penggugat mendalilkan tanah a quo pernah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 7/ Bojong Menteng seluas 18.400 m² atas nama PT. Bangun Tjipta Pratama atau Tergugat II;
7. Bahwa Tergugat II memperoleh tanah- sebagaimana SHGB Nomor 7/Bojong Menteng berasal dari bahagin Ruilslag tanah seluas 32 ha dari Tergugat I pada tahun 1991 __, yang berasal dari pelepasan inventaris dari penguasaan Tergugat I setelah mendapat persetujuan Menteri Keuangan Nomor S.280/MK.03/1991 tanggal 19 Maret 1991.
8. Bahwa Tergugat I yang melakukan Ruilslag kepada Tergugat II untuk tanah seluas 32 ha yang didalamnya termasuk tanah seluas 18.400m² sekarang menjadi ex. SHGB No. 7/ Bojong Menteng atas nama PT. Bangun Tjipta Pratama sesuai dengan Perjanjian Tukar Bangun (Ruilslag) antara Departemen Pekerjaan Umum dan PT. Bangun Tjipta Pratarafta Nomor 04/PKK/SJ/1991 dan Nomor 523/BTP/DIR/VIII/1991 tanggal 3 Agustus 1991.
9. Bahwa dalam dalil Penggugat, perbuatan Tergugat I yang melakukan Ruilslag tanah termasuk tanah seluas 18.400m² kepada Tergugat II diakui oleh Penggugat sebagai bagian dari tanah Surat Letter C No. 215 Persil 10 atas nama Sebih Bin Kemon seluas 26.789m² adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I.
10. Bahwa Penggugat menguraikan dalilnya permukaan bidang tanah Letter



C No. 215 Persil 10 teKh terpecah-pecah karena perubahan Arus Kali Bekasi sehingga permukaan bidang tanahnya menjadi berkurang.

11. Bahwa Penggugat mendalilkan tanahnya telah terbawa Arus Sungai Kali Bekasi dengan istilah tanah pecahan sehingga merubah batas - batas bidang tanah Letter C No. 215 Persil 10, lalu Penggugat mengklaim atau menyatakan fisik bidang tanah Surat Letter C No. 215 Persil 10 sebgian adalah tanah seluas 18.400 m² dihaki oleh Tergugat II sbлуй dengan SHGB No. 7/ Bojong Menteng yang berakhir tanggal'21 Desember 2012 yang perolehannya karena Pelepasan Hak' dari Tergugat I dengan cara melakukan Ruilslag.

Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat tersebut didalam Gugatannya TIDAKLAH BENAR karena :

Riwayat Tanah

1. Bahwa tanah yang dilakukan ruilslag oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah seluas 32 Ha termasuk didalamnya tanah seluas 18.400 m² *a quo* adalah obyek sengketa dengan batas- batas sebagaimana Salinan Gambar Situasi tanggal 3 Februari 1993 No. 15.390/1991 tanggal 9 Oktobsr 1991 yaitu:

- Sebelah utara : Kali Bekasi
- Sebelah timur : Milik adat
- Sebelah barat : Milik adat
- Sebelah selatan : Milik adat

Yang diperoleh Tergugat I karena Undang-Undang yaitu tanah timbul yang berasal dari delta yang berada didalam palung sungai dan sedimentasi anak sungai Kali ' Bekasi yang terletak di Kelurahan Bojong Menteng.

2. Bahwa pada sekitar tahun 1960-an Pemerintah melalui Djawatan Pekerjaan Umum membangun Bendung Kali Bekasi, maka untuk keperluan itu sebelumnya yaitu tahun 1959 dilakukan pembebasan tanah-tanah milik masyarakat di sekitar Kali Bekasi.

Namun lokasi di sekitar Kali Bekasi selain ada tanah-tanah masyarakat yang dilakukan pembebasan juga ada tanah-tanah yang tidak perlu dibebaskan karena berupa delta yang berada di dalam daerah palung sungai Kali Bekasi dan berada mulai dari lokasi Bendung Kali Bekasi sampai ke luhan Udik Kali Bekasi.



3. Bahwa keseluruhan tanah yang dibebaskan dari masyarakat untuk Bendung Kali Bekasi pada tahun 1991 sebagian di rui slag kepada PT. Bangun Tjipta Pratama yaitu seluas 32 Ha dengan rincian:

No	Kecamatan Kelurahan	GS. No.	Luas (M ²)
I.	Bekasi Timur		
	1. Sepanjang Jaya	15387/91 15388/91 15394/91	76.650
	2. Bj. Rawalumbu	15391/91 15392/91 15396/91 15403/91	175.730
	3. Bojong Menteng	15389/91 15390/91 15295/91	55.520
II.	Bekasi Selatan		
	a. Jakasetia	15393/91	12.100
	Jumlah		320.000 M ²

sebagaimana Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi No. 630.1-1405-1991 tanggal 16 Oktober 1991.

4. Bahwa tanah yang di rui slag oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah sebagian dari tanah Tergugat I seluas 55.520 m² yaitu seluas 18.400 m² terletak di Kelurahan Bojong Menteng.
5. Bahwa tanah seluas 18.400 m² berada di Kelurahan Bojong Menteng dengan batas-batas:
- Sebelah utara : Kali Bekasi
 - Sebelah timur : Milik adat
 - Sebelah barat : Milik adat
 - Sebelah selatan : Milik adat
6. Bahwa tanah seluas 18.400 m² sesuai dengan Gambar Situasi No 15.390/1991 tanggal 9 Oktober 1991 dengan Salinan tanggal 3 Februari 1993 adalah salah satu bioang tanah yang dilakukan rui slag pada tahun 1991.
7. Bahwa tanah seluas 18.400 m² yukg kemudian diaku oleh Penggugat sebagai tanah berasal dalam surat letter C Nomor 215 Persil 10 sebagai bagian dari milik Sebih bin Kemon dan dijadikan obyek sengketa oleh



Penggugat dalam perkara a quo, padahal tanah obyek sengketa adalah milik Tergugat I yang beriwat dari tanah timbul berupa delta yang berada di dalam palung sungai Kali Bekasi dan juga sebagian berasal dari tanah bekas sungai (anak sungai Kali Bekasi).

8. Bahwa sesuai dengan Surat Direktur Utama Perusahaan Umum Otorita Jatiluhur Nomor 1/475/1996 tanggal 24 Mei 1996 yaitu pada angka I poin 3 disebutkan:

1. Pada tahun 1959 di daerah tersebut terdapat sejenis pulau kecil (delta) sebagaimana gambar terlampir; dan aliran sungai pada daerah tersebut terpecah menjadi dua di sisi kiri delta dan kanan delta.
2. Delta tersebut pada waktu pembebasan termasuk palung sungai yang merupakan satu kesatuan sungai. Akibat adanya sedimentasi pada aliran sungai sebelah kanan delta terjadi pendangkalan dan terjadi tanah timbul sehingga antara delta dan daratan menjadi satu;
3. Tanah timbul beserta tanah lainnya di Udik Bendung Bekasi tersebut seluas 32 Ha pada tahun 1991 di ruiislag oleh PT. Bangun Tjipta Pratama.
4. Tanah timbul seluas 18.000 m² yang dimaksud pada butir c tersebut di atas diklaim oleh saudara Rekson Sirait sebagai miliknya oleh karena tanah daratan milik sdr. Rekson Sirait yang berada sebelah kiri aliran sungai pada lokasi tersebut terkikis aliran, sehingga tanah timbul pada aliran sebelah kanan yang telah menjadi daratan diakui sebagai lahan pengganti.

9. Bahwa Tergugat I tidak pernah membebaskan tanah milik Penggugat sebagaimana Surat Letter C No. 215 Persil 10 sesuai dengan dalil Penggugat yaitu tanah Surat Letter C No. 215 Persil 10 tidak pernah dibebaskan sampai sekarang karena tanah Surat Letter C No. 215 Persil 10 tidak berada pada kelurahan Bojong Menteng sesuai dengan Surat Keterangan Sekretaris Lurah Bojong Menteng No.IOIO/IIIB/XI/1994 tanggal 11 Nopember 1994 yaitu Girik C 215 atas nama Sebih Bin Kemon tidak terdaftar pada buku C Kantor Kelurahan Bojong Menteng dan juga sesuai dengan dalil Penggugat pada halaman 8 gugatan yaitu. " tanah-tanah ex Departemen PU yang terdapat di beberapa tempat di sebelah Udik batas ruiislag (tukar bangun) di daerah Tanggung sebelah kanan Kali Bekasi, lahan-lahan tersebut berada di perbatasan daerah administratif Kelurahan Jatirasa dan Kelurahan Bojong Menteng, Kodya



Bekasi, adalah merupakan lahan/tanah yang tidak termasuk di ruiislag dan juga Surat Direktur Utama Perusahaan Umum Otoritas Jatiluhur Nomor 1/475/1996 tanggal 24 Mei 1996 yang menyatakan bahwa:

1. Pada tahun 1959 di daerah tersebut terdapat sejenis pulau kecil (delta) sebagaimana gambar terlampir; dan aliran sungai pada daerah tersebut terpecah menjadi dua di sisi kiri delta dan kanan delta.
2. Delta tersebut pada waktu pembebasan termasuk palung sungai yang merupakan satu kesatuan sungai. Akibat adanya sedimentasi pada aliran sungai sebelah kanan delta terjadi pendangkalan dan terjadi tanah timbul sehingga antara delta dan daratan menjadi satu.
3. Tanah timbul beserta tanah lainnya di Udik Bendung Bekasi tersebut seluas 32 Ha pada tahun 1991 di ruiislag oleh PT. Bangun Tjipta Pratama.
4. Tanah timbul seluas 18.000 m² yang dimaksud pada butir c tersebut di atas diklaim oleh saudara Rekson Sirait sebagai miliknya oleh karena tanah daratan milik sdr. Rekson Sirait yang berada sebelah kiri aliran sungai pada lokasi tersebut terkikis aliran, sehingga tanah timbul pada aliran sebelah kanan yang telah menjadi daratan diakui sebagai lahan pengganti.

Oleh karena itu tanah yang dimaksud Surat Letter C No. 215 Persil 10 adalah tanah yang telah terkikis oleh arus sungai Kali Bekasi yang terletak di Kelurahan Jatirasa, sedangkan tanah yang menjadi objek sengketa sesuai Gambar Situasi No. 15.390/1991 tanggal 9 Oktober 1991 yang disalin pada tanggal 3 Februari 1993, sehingga hak yang dimiliki di atasnya menjadi musnah (Buku Hukum Agraria Indonesia karangan Budi Harsono Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid I Hukum Tanah Nasional halaman 343 paragraf kedua" kiranya sudah dengan sendirinya hak yang bersangkutan menjadi hapus kalau tanah yang dihaki musnah. Tanah musnah, kalau menjadi "hilang" karena proses alamiah ataupun bencana alam, sehingga sama- sekali tidak dapat dikuasai kembali secara fisik dan tidak pula dapat dipergunakan lagi, karena secara fisik tidak dapat diketahui lagi keberadaannya. Misalnya tanah di tepi laut atau sungai besar yang hilang karena proses alamiah berupa abrasi atau yang longsor karena bencana alam.") oleh karena itu Surat Letter 'C No. 215



Persil 10 adalah surat Letter C yang tidak memiliki fisik bidang tanah. Namun agar surat Letter C No. 215 Persil 10 dikatakan memiliki bidang tanah dengan membuat seolah-olah fisik bidang tanah berada di Kelurahan Bojong Menteng dengan mendalilkan tanah tersebut dengan adanya pergeseran aliran sungai menjadi pindah bidang tanahnya berada disebelah kiri sungai Kali Bekasi yang termasuk wilayah administrasi Kelurahan Bojong Menteng bukan lagi berada di wilayah administratif Kelurahan Jatiasih-Jatirasa, padahal tanah yang berada di kiri sungai Kali Bekasi adalah tanah yang berasal dari delta (pulau kecil) didalam palung Sungai Kali Bekasi dan dari tanah bekas sungai anak sungai kali Bekasi yang keduanya termasuk didalam kualifikasi tanah negara yang berada pada inventarisasi kekayaan milik negara dibawah pembinaan Direktur Jenderal Pengairan atas nama Menteri sehingga tanah ini tidak perlu dilakukan pembebasan tanah karena masih menggunakan aturan sebagaimana diatur Pasal 3 Undang-Undang No. 11 Tahun 1974 tentang Pengairan jo pasal 6 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 35, tahun 1991 tentang sungai jo pasal 17 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 63/PRT/1993 tentang Garis Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, Daerah Penguasaan Sungai dan Bekas Sungai, yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 3 Undang-Undang No. 11 Tahun 1974 tentang Pengairan

- 1) Air beserta sumber-sumbernya termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya seperti dimaksud dalam Pasal 1 angka 3, 4 dan 5 Undang-undang ini dikuasai oleh Negara;
- 2) Hak menguasai oleh Negara tersebut dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang kepada Pemerintah untuk :
 - a. Mengelola serta mengembangkan kemanfaatan air dan atau sumber-sumber air;
 - b. Menyusun mengesahkan dan atau memberi izin berdasarkan perencanaan dan perencanaan teknis tata pengaturan air dan tata pengairan;
 - c. Mengatur, mengesahkan dan atau memberi izin peruntukan, penggunaan, penyediaan air, dan atau sumber-sumber air;
 - d. Menentukan dan mengatur perbuatan-perbuatan hukum dan hubungan - hubungan hukum antara orang dan atau badan hukum dalam persoalan air dan atau sumber- sumber air;



- 3) Pelaksanaan atas ketentuan ayat (2) pasal ini tetap menghormati hak yang dimiliki oleh masyarakat adat setempat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional.

Pasal 6 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 35 tahun 1991 tentang Sungai

Pemanfaatan lahan pada bekas sungai diatur lebih lanjut oleh Menteri.

Pasal 17 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 63/PRT/1993 tentang Garis Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, Daerah Penguasaan Sungai dan Bekas Sungai

- (1) Lahan bekas sungai merupakan inventaris kekayaan milik negara yang berada dibawah pembinaan Direktur Jenderal atas nama Menteri.
 - (2) Pemanfaatan lahan bekas sungai diprioritaskan untuk :
 - a) Mengganti lahan yang terkena hilir sungai baru.
 - b) Keperluan pembangunan prasarana pengairan.
 - c) Keperluan pembangunan lainnya, dengan cara tukar bangun.
 - d) Keperluan budidaya, dengan syarat tertentu.
 - (3) Permohonan pemanfaatan lahan bekas sungai diajukan kepada Direktur Jenderal.
 - (4) Direktorat Jenderal melakukan inventarisasi lahan bekas sungai, dan mengadakan pemutakhiran data inventarisasi sekurang-kurangnya 5 (lima) tahun sekali.
10. Bahwa tanah timbul berupa delta (pulau kecil) didalam palung sungai dan tanah bekas sungai menurut peraturan perundang- undangan adalah tanah negara yang tidak mungkin memiliki Surat Letter C dari desa/kelurahan.

Letak Tanah

1. Bahwa tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah tanah sebagaimana Gambar Situasi No. 15.3-10/1991 tanggal 9 Oktober 1991 yang disalin tanggal 3 Februari 1993 seluas 18.400 m2 yang terletak di Kelurahan Bojong Menteng dengan batas-batas :
 - a. Sebelah utara : Kali Bekasi
 - b. Sebelah timur : Hak milik adat
 - c. Sebelah barat : Hak milik adat
 - d. Sebelah selatan : Hak milik adat



2. Bahwa tanah yang dimaksud oleh Penggugat adalah tanah sebagaimana Surat Letter C No. 215 Persil 10 seluas 26.789 m2 terletak di Kelurahan Jatiasih - Jatirasa.
3. Bahwa batas wilayah administrasi Kelurahan Bojong Menteng dan wilayah administrasi Kelurahan Jatiasih - Jatirasa dibatasi dengan Sungai Bekasi (sungai Kali Bekasi).
4. Bahwa Kelurahan Jatiasih-Jatirasa berada disebelah kanan Sungai Bekasi dan Kelurahan Bojong Menteng berada di sebelah kiri Sungai Bekasi.
5. Bahwa menurut dalil Penggugat batas tanah Surat Letter C No. 215 Persil 10 seluas 26.789 m2 menurut Penggugat sejak tahun 1948 adalah
 - a. Sebelah utara : Anak Kali Bekasi/Tanah Pecahannya
 - b. Sebelah timur : Tanah Kuburan/Tanah Milik Endi
 - c. Sebelah barat : Tanah Samit/ Tanah Kodok
 - d. Sebelah selatan : Anak Kali Bekasi/ tanah pecahaanya.
6. Bahwa menurut dalil Pengguga adanya pembangunan tanggul/bendung di sungai Kali Bekasi, maka pada hamparan tanah milik adat Aim. Sebih bin Kenlcn sebagaimana Surat Letter C No. 215 Persil 10 seluas 26.789 m2 terjadi perubahan Arus Kali Bekasi, yang serta merta merubah. batas-batas tanah milik adat Aim. Sebih bin Kemon yang dulu terletak pada bagian Kelurahan Jatirasa berubah letak menjadi bagian tanah yang terletak di RT. 03/RW.02 Kelurahan Bojong Menteng, sehingga letak tanah dimaksud berubah menjadi batas-batas sebagai berikut.
 - a. Sebelah utara : Kali Bekasi (tanah pecahannya terbawa arus Kali Bekasi
 - b. Sebelah timur : Tanah Pcmakarnan 8s Tanah milik Endi
 - c. Sebelah barat : Tanah Samit/ Tanah Kodok
 - d. Sebelah selatan : Tanah Kali Bekasi (tanah pecahan terbawa arus Kali Bekasi).
7. Bahwa sesuai dengan Surat Direktur Utama Perusahaan Umum Otoritas Jatiluhur Nomor 1/475/1996 tanggal 24 Mei 1996 yang menyatakan bahwa :
 - 7.1. Pada tahun 1959 di daerah tersebut terdapat sejenis pulau kecil (delta) sebagaimana gambar terlampir; dan aliran sungai pada daerah tersebut terpecah menjadi dua di sisi kiri delta dan kanan delta.



- 7.2. Delta tersebut pada waktu pembebasan termasuk palung sungai yang merupakan satu kesatuan sungai. Akibat adanya sedimentasi pada aliran sungai sebelah kanan delta terjadi pendangkalan dan terjadi tanah timbul sehingga antara delta dan daratan menjadi satu.
- 7.3. Tanah timbul beserta tanah iainnya di Udik Bendung Bekasi tersebut seluas 32 Ha pada tahun 1991 di ruilslag oleh PT. Bangun Tjipta Pratama.
- 7.4. Tanah timbul seluas 18.000 m² yang dimaksud pada butir c tersebut di atas diklaim oleh saudara Rekson Sirait sebagai miliknya oleh karena tanah daratan milik sdr. Rekson Sirait yang berada sebelah kiri aliran sungai pada lokasi tersebut terkikis aliran, sehingga tanah timbul pada aliran sebelah kanan yang telah menjadi daratan diakui sebagai lahan pengganti.
8. Bahwa Surat Keterangan Sekretaris Lurah Bojong Menteng No. 1010/IIIB/XI/1994 tanggal 11 Nopember 1994 yaitu Girik C 215 atas nama Sebih Bin Kemon tidak terdaftar pada buku C Kantor Kelurahan Bojong Menteng, maka jelas antara letak tanah Surat Letter C berbeda dengan letak tanah yang menjadi objek sengketa sehingga perbuatan Tergugat I yang meruilslag tanah sebagaimana Gambar Situasi No. 390/1991 tanggal 9 Oktober 1991 yang disalin pada tanggal 3 Februari 1993 kepada Tergugat II sesuai dengan Perjanjian Tukar Bangun Ruilslag antara Tergugat I dan Tergugat II nomor : 04/PKK/SJ/1991-523/BTP/DIR/VIII/91 tidak melanggar hak orang lain termasuk Penggugat, dan bukan Perbuatan Melawan Hukum. Sesuai dengan pendapat Rosa Agustina, dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum, terbitan Pasca Sarjana FH Uriiversitas Indonesia (2003), hal. 117, dalam menentukan- suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:
1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
 2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
 3. Bertentangan dengan kesusilaan; dan
 4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati- hatian.
- Tergugat I dalam melakukan perjanjian ruilslag telah memenuhi syarat-syarat diatas sebab tidak ada satu syarat pun yang dilanggar oleh Tergugat I.



Bahwa sesuai dengan yurisprudensi putusan Mahkamah Agung tanggal 9 Juli 1973 Nomor 8IK/Sip/1971 dalam perkara : Tanao alias Duanna Nuddin lawan Mustafa yang menyatakan karena setelah diadakan pemeriksaan setempat oleh pengadilan negeri atas perintah Mahkamah Agung tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan Penggugat berbeda letak dengan objek sengketa sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

9. Bahwa oleh karena tidak tergambarkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, maka tuntutan ganti rugi Penggugat menjadi tidak berdasar dan keliru. Yurisprudensi Mahkamah Agung No.588/K/SIP/1983 tanggal 28 Mei 1984 menyatakan tidak membenarkan adanya tuntutan ganti rugi karena tidak mempunyai dasar hukum dan oleh karenanya harus ditolak.
10. Bahwa tuntutan agar putusan dijalankan terlebih dahulu adalah tidak mempunyai pembenaran sesuai "amanat SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta Dan Provisional sehingga tidak dapat dijalankan karena keadaan khusus yang dipersyaratkan sebagaimana dimaksud pada Pasal 180 HIR tentang uitvoerbaar bij voorraad tidak dipenuhi.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut maka Tergugat I mohon pada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan ditolak.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim agar memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak menerima gugatan Penggugat (*Niet Ontvankelijk Verklaarde*).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat II telah menyampaikan jawabannya adalah sebagai berikut :

PENEGASAN.

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II.
2. Bahwa substansi gugatan Para Penggugat maupun bukti-bukti yang akan diajukan Para Penggugat sama sekali merupakan pengulangan-pengulangan dari materi gugatan, replik, bukti-bukti, memori banding, memori kasasi dan memori peninjauan kembali dalam perkara perdata No. 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., tanggal 4 Oktober 2005 Jo. No. 214/PDT/2006/PT.Bdg., tanggal 18 Januari 2007 Jo. No. 1544 K/PDT/2008 tanggal 18 Mei 2009 Jo. No. 606 PK/PDT/2011 tanggal 10 Januari 2012 (selanjutnya disebut "perkara No. 66/PdtG/2005/PN.Bks.").

Sehingga dengan demikian maka gugatan Para Penggugat harus ditolak, karena dalil- dalil dan bukti-buktinya telah selesai diperdebatkan dan diperiksa serta diadili pada persidangan perkara No. 66/Pdt.G/2005/PN.Bks.

DALAM EKSEPSI

I. OBYEK PERKARA GUGATAN PARA PENGGUGAT SUDAN PERNAH DIPERIKSA DAN DIPUTUS OLEH PENGADILAN NEGERI BEKASI.

3. Bahwa meskipun belum memenuhi syarat pasal 1917 KUIH Perdata tentang "nebis in idem" namun gugatan Para Penggugat yang menunjuk objek gugatan Sertipikat Hak guna Bangunan No. 7/Bojong Menteng Gambar Situasi Nomor : 15.390/1991 tanggal 3 Pebruari 1993 seluas 18.400 M2 yang terletak di Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur, Bekasi ("SHGB No. 7/Bojong Menteng") sudah pernah di periksa dan di putus di Pengadilan Negeri Bekasi perkara No. 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
4. Bahwa putusan No. 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., tanggal 4 Oktober 2005 amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI

Halaman 45 dari 71 halaman Putusan perdata Nomor 234/Pdt/2017/PT.BDG.



I. DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 7/Bojong Menteng, Gambar Situasi Nomor: 15.390/1991 tanggal 3 Pebruari 1993 seluas 18.400 M2 yang terletak di Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur, Bekasi.
3. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor: 315/AD/2/Jatiasih tanggal 11 Mei 1994 yang dibuat dihadapan Doktor Haji Muhamad Ridhwan Indra Romeo Ahadian, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Bekasi ;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk menyerahkan tanah milik Penggugat seluas 18.400 M2 yang terletak di Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur, Bekasi, sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 7/Bojong Menteng kepada Penggugat tanpa syarat;
6. Menghukum Tergugat VII untuk rnembatalkan dan tidak menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Tergugat III di atas tanah milik Penggugat untuk pembayaran PBB tahun 2005 dan seterusnya ;
7. Menghukum Tergugat III untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesarRp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari kepada Penggugat apabila Tergugat III tidak menyerahkan tanah a quo terhitung sejak putusan perkara ini telah memperoleh kekuatan hukum tetap ;
8. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya ;

II. DALAM REKONPENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi tidak dapat diterima;



III. DALAM KOMPENSI/REKOMPENSI

- Membebankan kepada Tergugat dalam KompensiVPenggugat Dalam Rekompensi untuk membayar secara tanggung renteng biaya yang timbul dalam perkara ini yang dianggarkan sebesar Rp. 1.424.000,- (satu juta empat ratus dua puluh empat ribu rupiah);

5. Bahwa dengan demikian agar tidak tumpang tindihnya putusan yang saling bertentangan satu dengan lainnya dikemudian hari padahal patut diketahui permasalahan hukumnya sama, maka beralasan menurut hukum apabila gugatan Para Penggugat tersebut harus dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

II. PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) UNTUK MENGGUGAT.

- 6. Bahwa senyatanya Para Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan a quo, disamping objek gugatan berupa tanah milik ahli waris Sebih Bin Kemon BERBEDA LETAK dengan tanah milik Tergugat II, juga ahli waris langsung dari Sebih Bin Kemon sudah pernah di gugat sebagai Tergugat dalam perkara yang berbeda (*vide putusan No. 66/Pdt.G/2005*).
- 7. Bahwa dengan demikian Para Penggugat tidak lagi mempunyai kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan a quo dengan mengatasnamakan Ahli Waris Sebih Bin Kemon, oleh karena itu maka gugatan Para Penggugat sudah seharusnya ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

III. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS.

- 8. Bahwa secara hukum gugatan Para Penggugat disusun secara tidak cermat, kabur dan sangat tidak jelas serta bertolak belakang satu dengan lainnya yaitu antara posita dan petitumnya saling tidak sinkron, sebagaimana Tergugat II uraikan di bawah ini:
 - 8.1. Dalam posita gugatan Para Penggugat disebutkan selaku pemilik sebidang tanah Hak Milik Adat berdasarkan Girik Leter C No. 215 Persil 10, seluas kurang lebih 26.789 M2 (*vide butir 1 dari 2 gugatan*), namun kemudian dalam dalil-dalil berikutnya sampai butir terakhir gugatan, Para Penggugat tidak menjelaskan lebih lanjut keberadaan tanah seluas 26.789 M2 tetapi hanya menguraikan dalil gugatannya berkaitan dengan tanah seluas 18.400 M2 milik Tergugat



II sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7/Bojong Menteng Gambar Situasi No. 15.390/1991 tanggal 3 Pebruari 1993 ("SHGB No. 7/Bojong Menteng").

8.2. Andai kata kepemilikan tanah Para Penggugat itu benar - quod non - tentunya Para Penggugat dapat menjelaskan lebih lanjut terletak dimana sisa luas tanah setelah dikurangi 18.400 M2, yaitu seluas 8.389 M2 hasil pengurangan dari 26.789 M2 - 18.400 M2

8.3. Para Penggugat tidak menguraikan dijual kemana dan kepada siapa atau masih dikuasainya atau terletak dimana sisa luas tanah terSebut. nah ! dari fakta ini telah membuktikan tanah milik Para Penggugat tidak berada di wilayah Bojong Menteng sebagaimana disebutkan dalam putusan No. 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., tanggal 4 Oktober 2005, kenapa ? karena tanah yang ada di areal tanah SHGB No. 7/Bojong Menteng hanya seluas 18.400 M2.

8.4. Bahwa kemudian tuntutan Para Penggugat didalam petiturnya saling tidak sinkron satu dengan lainnya yaitu :

8.4.1. Disatu sisi Para Penggugat mohon agar tanah seluas 26.789 M2 adalah milik Para Penggugat (*vide butir 3 petitum*).

8.4.2. Disisi lain Para Penggugat meminta tanah seluas 18.700 M2 tidak termasuk dalam tanah yang dibebaskan dalam ganti rugi genangan (*vide butir 5 petitum*).

8.4.3. Disisi lain lagi Para Penggugat meminta sebagai satu-satunya pihak yang berhak untuk mendaftarkan dan meningkatkan hak kepemilikan guna memperoleh Sertipikat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi atas tanah seluas 18.700 M2 bukan seluas 26.789 M2 (*vide butir 8 petitum*).

8.4.4. Dari perbedaan luas tanah yang dimohonkan sertipikat dengan luas tanah dalam Girik Leter C No. 215 Persil 10 terlihat dengan jelas gugatan Para Penggugat sangat kabur dan tidak jelas dan dapat dikatakan gugatan yang demikian hanyalah permainan belaka.

Dari tuntutan dalam petitum tersebut timbul pertanyaan : dimana sisa luas tanah 8.389 M2 berada ? mengapa Para Penggugat tidak menuntut seluruh luas tanah untuk didaftarkan menjadi Sertipikat ?

8.5. Bahwa dari pertanyaan-pertanyaan tersebut di atas kemudian dikaitkan dengan posita gugatan Para Penggugat, terlihat dengan



jelas suatu gugatan yang disusun dengan tidak cermat dan menjadikan gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas (lihat Putusan Mahkamah Agung RI No. 1075 K/Sip/1980).

Berdasarkan eksepsi-eksepsi yang telah dikemukakan di atas dan sesuai pula dengan fakta hukum yang sebenarnya, maka gugatan Para Penggugat sudah seharusnya dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini.

IV. TENTANG MATERI GUGATAN PARA PENGGUGAT MERUPAKAN PENGULANGAN KEMBALI DARI MATERI PERKARA NO. 66/Pdt.G/2005/PN.Bks.

9. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat butir 1, 2, 3, 4, 5 dan 6 yang pada intinya mengemukakan dan menjelaskan kronologis kepemilikan tanah Sebih Bin Kemon berdasarkan Girik Leter C No. 215 Persil 10 seluas kurang lebih 26.789 M2, karena :

9.1. Para Penggugat mendasar gugatannya berkaitan dengan tanah milik Sebih Bin Kemon berupa Girik Leter C No. 215 Persil 10 seluas kurang lebih 26.789 M2, dan surat-surat pernyataan berikut surat-surat koresponden lainnya.

9.2. Setelah Tergugat II mencermati isi gugatan Para Penggugat berikut bukti- bukti yang didalilkannya dalam gugatan tersebut ternyata sama dengan jawaban dan bukti yang sudah pernah diajukan pada persidangan perkara No. 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., oleh Arga Bin Tabeng, Barok Binti Sebih dan Penggugat Intervensi (*dahulu sebagai Tergugat I, II dan III*).

9.3. Untuk lebih memudahkan Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara a quo, maka dibawah ini Tergugat II merinci persamaan bukti-bukti Para Penggugat dalam gugatannya dengan bukti-bukti yang sudah pernah diajukan dalam pemeriksaan perkara No. 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., adalah sebagai berikut:

Dalam dalil Para Penggugat perkara No. 633/Pdt.G/2015/PN.Bks. disebutkan berkaitan dengan bukti-bukti:

a. Girik Letter C No. 215 Persil 10 luas kurang lebih 26.789 M2.



- b. Penetapan Pengadilan Negeri Bekasi No. 265/Pdt.P/1994/PN.Bks. tanggal 21 Nopember 1994.
- c. Kutipan Kepala Inspeksi IPEDA Bekasi tanggal 8 Agustus 1986.
- d. Surat Divisi Pengairan Barat Perusahaan Umum Otorita Jatiluhur Kepala Seksi Jaringan Induk Tarum Barat II No. 701/AIR/031/JITB.11/1992 tanggal 11 Februari 1992.
- e. Pengukuran ulang oleh Divisi Pengairan Barat Cq. Seksi Jaringan Induk Tarum Barat II tanggal 11 Februari 1992.
- f. Surat Kepala Seksi Jaringan Induk Tarum Barat II No. 701/A1R/063/SITB.11/1992 tanggal 10 Maret 1992.
- g. Surat Keterangan Tanah (SKT) No. 186/Reg.22/VIII/1992 tanggal 5 Agustus 1992
- h. Surat Kepala Desa Jatirasa No. 227/176/92 tanggal 11 Agustus 1992.
- i. Surat Undangan Sekretaris Wilayah Daerah Pemkab Bekasi No. 005/292/Pem.Umum tanggal 6 Nopember 1992.
- j. Surat Pernyataan Kepala Divisi Pengairan Barat Perusahaan Umum Otorita Jatiluhur No. 01/AIR/719/1993 tanggal 25 Juli 1993.
- k. Surat Setwilda Tk II Bekasi No. 593/4366/Per.Um/92 tanggal 13 Nopember 1992.
- l. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 1994. m. Surat Keterangan Kepala Desa Jatirasa tanggal 10 Desember 1996.
- m. Surat Penjelasan Batas Tanah Milik Eks. Departemen Pekerjaan Umum tanggal 15 Juli 2004. o. Penjelasan kronologis status tanah tanggal 1 September 2003. p. Surat Kelurahan Jatiasih No. 590/21/KIJS tanggal 21 Agustus 2003.

Kemudian bukti-bukti dalam perkara No. 66/Pdt.G/2005/PN.Bks. yaitu:

- a. Kronologis Penjelasan Status Tanah tanggal 1 September 2003
- b. Penjelasan batas tanah milik ex Departemen Pekerjaan Umum tanggal 15 Juli 2004.
- c. Surat Nomor :701/Air/031/JITB.II/1992 tanggal 11 Pebruari 1992.
- d. Surat Keterangan Kepala Desa tanggal 10 Desember 1996.
- e. Penetapan Ahli Waris Nomor : 265/Pdt.P/1994/PN.Bks., tanggal 21 Nopember 1994.
- f. Surat Keterangan tanggal 8 Agustus 1986 dari Kepala Inspeksi Ipeda Bekasi.



- g. Surat Keterangan Tanah Nomor : 186/Reg.22A/I 11/1992 tanggal 5 Agustus 1992.
- h. Surat Sekretaris Daerah Nomor : 005/292/Pem.Um. tanggal 6 Nopember 1992.
- i. Surat Sekretaris Daerah Nomor: 593/43.66/Pan.Um.
- j. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 1994 atas nama Sebih Bin Kemon.
- k. Surat Nomor :701 /AIR/863/SLTB.11/1992 tanggal 10 Maret 1992
- l. Gambar Situasi Tanah Pengairan tanggal 17 Pebruari 1992.
- m. Surat Pernyataan Nomor: 01/AIR/719/1993 tanggal 25 Juli 1993.
- n. Surat Pemerintah Kota Bekasi Nomor : 590/21 /K.I.JS tanggal 21 Agustus 2003.
- o. Surat Pemberitahuan dari Desa Jatirasa Nomor: 227/176/92 tanggal 11 Agustus 1992.

(Vide putusan No. 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., halaman 48, 49, 50 dan 51)

Rincian bukti-bukti tersebut baik dalam perkara No. 633/Pdt.G/2015/PN.Bks., maupun dalam perkara No. 66/Pdt.G/2005/PN.Bks. terlihat dengan jelas persamaannya, oleh karena itu sudah seharusnya bukti-bukti tersebut tidak dapat diperiksa dan dipertimbangkan kembali.

- 10. Bahwa bukti-bukti sebagaimana tersebut di atas telah diajukan dan dibuktikan oleh Ahli Waris Sebih Bin Kemon kemudian dipertimbangkan dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dalam perkara No. 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- 11. Bahwa apabila ternyata Para Penggugat mendalilkan dalam gugatan a quo berkaitan dengan bukti-bukti yang sudah dibuktikan dan diperiksa dalam persidangan perkara No. 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., maka tentu saja tidak dapat dibenarkan menurut hukum dan menjurus pada penyeludupan bukti-bukti hukum.
- 12. Bahwa dengan demikian Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo tidak dapat lagi memeriksa dan mempertimbangkan bukti-bukti tersebut, karena dikhawatirkan nantinya akan menimbulkan pertentangan hukum.
- 13. Bahwa berkaitan dengan dalil Para Penggugat mengenai terjadinya perubahan arus kali Bekasi yang serta merta merubah batas-batas tanah



milik Sebih Bin Kemon, sejauh ini Para Penggugat tidak bisa membuktikan kapan dan tahun berapa adanya perubahan yang dimaksud.

14. Bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana tersebut di atas, maka gugatan Para Penggugat sudah seharusnya dinyatakan ditolak.

V. TENTANG TANAH MILIK PARA PENGGUGAT BERBEDA LETAK DENGAN TANAH MILIK TERGUGAT II

15. Bahwa tidak benar dalil Para Penggugat butir 8 dan 9 yang menguraikan kronologis perolehan tanah SHGB No. 7/Bojong Menteng, karena faktanya Tergugat II telah memperoleh hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku tanpa ada prosedur yang dilanggar. Lagi pula dalam persidangan perkara No. 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., telah diperdebatkan secara fair.
16. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 10 baik yang berkaitan dengan Sebelum Terbitnya Sertipikat sampai dengan butir 9 maupun sesudah terbitnya sertipikat sampai dengan butir 9, karena senyatanya dalil-dalil tersebut berkaitan dengan bukti-bukti yang sudah pernah diajukan dan diperiksa dalam persidangan perkara No. 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., sehingga tidak beralasan hukum lagi Para Penggugat mengungkapkannya.
17. Bahwa agar tidak terdapat adanya kekeliruan dalam pemeriksaan gugatan Para Penggugat a quo, Tergugat II mengungkapkan kembali beberapa pertimbangan dalam putusan No. 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., tanggal 4 Oktober 2005 yang berkaitan dengan perbedaan letak tanah milik Tergugat II dan letak tanah milik Sebih Bin Kemon adalah sebagai berikut:

Terdapat pada pada halaman 77 paragraf 1 dan 2 serta halaman 78 paragraf 2 dan 3. dikutip :

" Menimbang, bahwa dari bukti-bukti Penggugat dan bukti-bukti bantahan Para Tergugat terurai di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah sengketa yaitu SHGB No. 7/Bojong Menteng terletak di Desa Bojong Menteng sedanQkan tanah girik ~C.215 Persil 10 luas 26.789 M2 atas nama SEBIH BIN KEMON tercatat dan berada di Desa Jatiasih. sehingga jelas tanah tersebut tidak termasuk tanah Pengairan yang kemudian menjadi SHGB No. 7/Bojong Menteng dan tercatat atas nama Penggugat dan dengan demikian ternyata bahwa tanah C.215 persil 10



benar milik Tergugat I dan Tergugat II namun terletak di Desa Jatirasa. sedanakan tanah SHGB NO. 7/Boiong Menteng terletak di Desa Bojong Menteng".

" Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan terurai di atas maka terbukti bahwa tanah SHGB No. 7/Bojong Menteng adalah milik Penggugat. dst'.

"Menimbang, bahwa berdasarkan bukti (P-10) = (T.I.II.-17) = (T.II1-2) tersebut di atas bahwa jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat III atas tanah adat C.215 Persil 10 seluas 18.700 M2 atas nama ARMAH Binti SEBIH adalah terletak di Desa Jatirasa sedanakan SHGB No. 7/Boiong Menteng seluas 18.400 M2 atas nama Penggugat adalah terletak di Desa Boiong Menteng. namun berdasarkan gugatan Penggugat dan dibenarkan oleh Kuasa Tergugat I dan Tergugat II serta Kuasa Tergugat III dalam jawabannya bahwa tanah yang dimaksud dalam bukti (P-10) = (T.I.II.-17) = (T.III-2) yakni Akte Jual Beli Nomor: 315/AD/2/Jatiasih/1994, tanggal 11 Mei 1994 adalah juga tanah SHGB No. 7/Bojong Menteng".

" Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti bahwa tanah SHGB No. 7/Bojong Menteng adalah sah milik Penggugat maka Akte Jual Beli No. 315/AD/2/Jatiasih/1994, tanggal 11 Mei 1994 atas sebagian tanah C.215 Persil 10 seluas 18.700 M2 atas nama ARMAH Binti SEBIH ternyata adalah juga tanah SHGB No. 7/Bojong Menteng maka jual beli tersebut adalah tidak sah dan harus dibatalkan oleh karena Tanah Adat C.215 Persil. 10 atas nama ARMAH Binti SEBIH terletak dan terdaftar di desa Jatirasa sedanakati. tanah SHGB No. 7/Bojong Menteng terletak dan terdaftar di desa Boiong Menteng".

18. Bahwa disamping itu pula Tergugat II akan mengutip pertimbangan-pertimbangan lainnya untuk menjawab dan merupakan sanggahan dari dalil-dalil Para Penggugat sebagaimana disebutkan dibawah ini:

Dan terdapat pada PERTIMBANGAN MAJELIS HAKIM PADA HALAMAN 74 Paragraf 3 dan 4, sampai halaman 75 bagian atas. menyebutkan :

" Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan pada pokoknya bahwa Penggugat adalah pemilik dan pemegang hak atas tanah seluas 18.400 M2 sebagaimana tertuang dalam SHGB No. 7/Bojong Menteng.

- Bahwa kepemilikan SHGB No. 7/Bojong Menteng tersebut diperoleh Penggugat berdasarkan hasil Tukar Bangun antara Penggugat



dengan Departemen Pekerjaan Umum dari keseluruhan tanah seluas 320 M2.

- Bahwa tanpa alasan yang sah Tergugat I dan Tergugat II telah menjual tanah SHGB No. 7/Boiona Menteng milik Penaaauaat tersebut kepada TerauQat ill berdasarkan Akte Jual Beli No. 315/AD/2/Jatiasih/1994 tanggal 11 Mei 1994 yang dibuat oleh Tergugat IV dengan disaksikan oleh Tergugat V yang adalah kepala Desa Jatirasa, padahal tanah vana diiual tersebut tidak terletak pada Desa Jatirasa melainkan pada Desa Boiong Menteng;
" Menimbang, bahwa para Tergugat pada pokoknya membantah isi gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II dan Kuasa Teigugat III dalam jawabannya mendalilkan bahwa tanah sengketa adalah milik wans Tergugat I dan Tergugat II dan adalah sebagian dari tanah milik adat girik C. 215 Persil 10 luas + 26.789 M2 yang sekarang terletak di Pt. 03/Rw 02 Kelurahan Bojong Menteng".
- Bahwa selanjutnya sesuai n'ncikan tahun 1948, tanah tersebut asal Desa Jatiasih No. C.215 Persil 10 Kampung Pondok Benda Blok PasarPebo.
- Bahwa pada tahun 1960 karena adanya bendungan kali Bekasi mengalami perubahan sehingga tanah tersebut masuk wilayah Desa Rawalumbu yang kemudian pada tahun 1981 dimekarkan menjadi Desa Rawalumbu dan Desa Bojong Menteng.
- Bahwa pada tahun 1983 Desa Jatiasih dimekarkan sehingga administrasi tanah tersebut masuk wilayah Desa Jatirasa.
- Bahwa tanah C. 215 Persil 10 luas + 2,678 Ha dalam pembebasan tanah tahun 1959 tidak termasuk dalam ganti rugi genangan sehingga tanah tersebut berada diluar tanah Pengairan dan tidak termasuk tanah milik Departemen Pekerjaan Umum.
- Bahwa tanah tersebut oleh Tergugat I dan Tergugat II telah dijual kepada Tergugat III berdasarkan Akte Jual Beli No. 315/AD/2/Jatiasih/1994 yang dibuat oleh Tergugat IV sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Lebih lanjut dalam Pertimbangan MAJELIS HAKIM pada halaman 76 paragraf 1, 2. 3 dan 5. dan halaman 77 paragraf 1 dan 2 menyebutkan:



" Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah tanah dengan Setipikat Hak Guna Bangunan No. 7/Bojong Menteng adalah milik Penggugat.

" Menimbang, bahwa dari bukti (P-2) berupa Perjanjian Tukar Bangun (Ruislag) antara Departemen Pekerjaan Umum dengan PT. Bangun Tjipta Pratama Nomor : 04/PKK/SJ/1991-532/BTP/DIR/VIII/91, tanggal 3 Agustus 1991, Bukti (P-3) berupa Addendum I Perjanjian Tukar Bangun (Ruislag) Nomor: 1/PKK/SJ/1991- 245/BTP/DIR/III/91, tanggal 24 Maret 1992, bukti (P-4) berupa Surat Menteri Pekerjaan Umum kepada Menteri Keuangan R.I. Nomor : TN.06.03.MN/12, tanggal 3 Januari 1991, bukti (P-5) berupa Surat Persetujuan Menteri Keuangan Nomor : S-280/MK. 03/1991 yang ditujukan kepada Menteri Pekerjaan Umum, bukti (P-6) berupa Surat Badan Pertanahan Nasional Nomor : 630.1.1405.05- 1991, tanggal 16 Oktober 1991 kepada Sekretaris Jenderal Departemen Pekerjaan Umum dan Bukti (P-7) berupa Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 557/KPTS/1992 tanggal 28 Juni 1992, bukti-bukti tersebut berkaitan satu dengan lainnya dan saling mendukung, maka diperoleh fakta hukum bahwa benar telah terjadi Tukar Bangun (Ruislag) antara Departemen Pekerjaan Umum dengan PT. Bangun Tjipta Pratama (Penggugat) berupa sebidang tanah seluas 320.000 M2 yang terletak di Desa Bojong Menteng milik Departemen Pekerjaan Umum Cq. Direktorat Jenderal Pengairan ditukar dengan Bangunan yang dibangun oleh PT. Bangun Tjipta Pratama berupa bangunan gedung lantai 4 Kelas B di Kompleks Pekerjaan Umum PasarJumat Jakarta Selatan".

" Menimbang, bahwa dan bukti (P-1) yang adalah sama dengan bukti (T.I.11-4) dan (T.II.1-1) berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 7/Bojong Menteng, Gambar Situasi Nomor: 15.390/1991, tanggal 3 Februari 1993, ternyata bahwa tanah seluas 18.400 M2 yang terletak di Desa Bojong Menteng terdapat atas nama pemilik PT. Bangun Tjipta Pratama (Penggugat), bukti tersebut diperkuat oleh bukti (P-9) berupa bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah tersebut oleh Penggugat".

" Menimbang, bahwa Kuasa tergugat I dan Tergugat II dan Kuasa Tergugat III membantah kepemilikan Penggugat atas tanah tersebut



dengan alasan bahwa tanah tersebut adalah milik ahli waris ARMAH Binti SEBIH dengan mengajukan bukti-bukti:

- Bukti (T.I.II.-1) berupa Surat Kematian Nomor : 5/reg/IV/2005 yang membuktikan bahwa Tergugat I telah meninggal dunia pada tanggal 2 Desember 2001.
- Bukti (T.I.II.-2) berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama : ARGABIN TABENG bertempat tinggal di Kampung Kebantenan Rt. 001/Rw. 04, Kelurahan/Desa Jatiasih.
- Bukti (T.I.II.-3) berupa Keterangan Wans Nomor: 43/WR/IV/2005, tanggal 8 April 2005 yang membuktikan Ahli waris dari ARMAH Binti SEBIH, bukti tersebut bersesuaian pula dengan bukti (T.I.II.-8).
- Bukti (T.I.II.-5) berupa Kronologi Penjelasan Status tanah yang berada di Udik Bendung Bekasi Betulan Kelurahan Bojong Menteng yang membuktikan bahwa tanah yang dimaksud oleh ARGABIN TABENG adalah tanah yang tidak termasuk milik Departemen Pekerjaan Umum/Direktorat Jenderal Pengairan, bukti tersebut diperkuat oleh bukti (T.I. 11.-6) dan (T.I.II.-7) dan (T.I.II.-14) s/d (T.I.II.-16) serta bersesuaian dengan keterangan saksi Sunindvo Jatmiko. ST. yang menerangkan bahwa tanah milik ARGABIN TABENG tidak termasuk tanah Pengairan dan masuk dalam wilayah Kelurahan Jatirasa, keterangan saksi tersebut bersesuaian pula dengan keterangan saksi Djuhi M. bahwa tanah milik ARGABIN TABENG terletak di Kelurahan Jatirasa.
- Bukti (T.I. 11.-8. a.) = Bukti (T.I.H.-9) s/d (T.I.II.-11) dan (T.I.II.-12.a) membuktikan bahwa Girik C.215 Persil 10 luas 26.789 M2 atas nama SEBIH BIN KEMON terdaftar di Desa Jatirasa.

" Menimbang, bahwa dari bukti-bukti Penggugat dan bukti-bukti bantahan Para Tergugat terurai di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah sengketa yaitu SHGB No. 7/Bojong Menteng terletak di Desa BdioriQ Menteng sedangkan tanah girik C.215 Persil 10 luas 26.789 M2 atas nama SEBIH BIN KEMON tercatat dan berada di Desa Jatiasih. sehingga j"elas tanah tersebut tidak termasuk tanah Pengairan yang kemudian menjadi SHGB No. 7/Bojong Menteng dan tercatat atas nama Penggugat dan dengan demikian ternyata bahwa tanah C.215 persil 10 benar milik Tergugat.



I dan Tergugat II namun terletak di Desa Jatirasa, sedangkan tanah SHGB NO. 7/Bojong Menteng terletak di Desa Bojong Menteng".

" Menimbang, bahwa berdasarkan perimbangan-pertimbangan temrai di atas maka terbukti bahwa tanah SHGB No. 7/Bojong Menteng adalah milik Penggugat. dst".

19. Bahwa dalam tingkat kasasi perkara No. 1544 K/PDT/2008 tanggal 18 Mei 2009 di perjas lagi berkaitan dengan klaim Para Penggugat atas tanah milik Tergugat II, sebagaimana Tergugat II kutip salah satu pertimbangannya pada halaman 32 paragraf 2 dikutip :

"BAHWA ALASAN-ALASAN KASASI PEMOHON KASASI TIDAK DAPAT DIBENARKAN, JUDEX FACTI TIDAK SALAH DALAM MENERAPKAN HUKUM, KARENA TERGUGAT I DAN II TIDAK BERHAK MENJUAL TANAH SHGB No : 7/BOJONG MENTENG TERSEBUT. TANAH TERSEBUT BUKAN MILIK TERGUGAT I DAN TERGUGAT II".

20. Bahwa dari pertimbangan - pertimbangan putusan No. 66 / Pdt.G / 2005 / PN.Bks. dan pertimbangan Majelis Kasasi Mahkamah Agung RI tersebut di atas terlihat dengan sangat jelas dan sudah merupakan fakta hukum gugatan Para Penggugat tidak lagi mempunyai dasar hukum untuk mempermasalahkan tanah milik Tergugat II tersebut karena :

20.1. Seluruh dalil Para Penggugat dalam gugatannya ternyata telah terbukti tidak beralasan hukum karena sudah dipertimbangkan dan diperdebatkan dalam pemeriksaan perkara No. 66 / Pdt.G / 2005 / PN.Bks.

20.2. Tanah milik Para Penggugat tidak terletak di atas tanah milik Tergugat II dengan SHGB No. 7 / Bojong Menteng.

20.3. Meskipun SHGB No. 7 / Bojong Menteng telah habis masa berlakunya karena belum dapat diperpanjang akibat sengketa, akan tetapi PENGADILAN NEGERI BEKASI TELAH MENYATAKAN TANAH TERSEBUT SEBAGAI MILIK TERGUGAT II SEJAK TAHUN 2005.

20.4. Letak, batas-batas dan luas tanah SHGB No. 7 / Bojong Menteng SUDAH SANGAT JELAS.

20.5. Meskipun SHGB No. 7/Bojong Menteng belum dapat diperpanjang, namun "alas hak" awal berupa Perjanjian Tukar, Bangun (Ruislaq) antara Depertemen Pekerjaan Umum dan... Tergugat II No.



04/PKK/SJ/1991-523/BTP/DIR/VIII/91 tanggal 3 Agustus 1991 (vide putusan No. 66/Pdt.G/2005/PN.Bks.) masih tetap ada dan berlaku.

VI. TENTANG TIDAK ADANYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT II DAN TUNTUTAN GANTI RUGI PARA PENGGUGAT YANG TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM.

21. Bahwa terhadap dalil-dalil Para Penggugat pada butir 10 sampai dengan butir 34 sernata-mata merupakan perluasan dari dalil-dalil sebelumnya sehingga Tergugat II menolaknya dengan tegas, karena dalil-dalil tersebut sudah tidak relevan lagi untuk diperiksa kembali.
22. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 35, 36, 37, 38, 45 dan 46 yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, dalil Para Penggugat tersebut sangat tendensius dan memutarbalikan fakta hukum yang sebenarnya, selain itu pula gugatan Para Penggugat tidak dilandasi oleh suatu fakta dan bukti hukum yang valid juga tidak memenuhi unsur sifat melawan hukum sebagaimana yang diamanatkan oleh Pasal 1365 KUH Perdata. Karena suatu perbuatan dianggap telah melawan hukum, apabila terpenuhinya unsur-unsur sebagai berikut: (1) adanya suatu perbuatan, (2) perbuatan tersebut melawan hukum, (3) adanya kesalahan dari pelaku, (4) adanya kerugian dari korban dan (5) adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Kelima unsur ini jelas tegas tidak terpenuhi dalam gugatan Para Penggugat, oleh karenanya Tergugat II mohon pertimbangan dan perhatian dari Majelis Hakim yang mulia.
23. Bahwa dari apa yang telah diuraikan oleh Tergugat II di atas, jelas terbukti bahwa Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan-perbuatan yang menimbulkan kerugian pada diri Para Penggugat, sehingga tuntutan ganti rugi yang dimintakan oleh Para Penggugat juga tidak mempunyai dasar hukum dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim ;
24. Bahwa oleh karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II, maka tuntutan ganti rugi Para Penggugat yang tertuang pada dalilnya butir 47 tidaklah benar karena :
 - 24.1.** Antara Tergugat II dan Para Penggugat tidak pernah ada hubungan hukum sehingga dengan demikian tidak ada satupun perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II yang mengakibatkan timbulnya kerugian kepada diri Para Penggugat.



24.2. Bahwa awal perolehan dan kepemilikan hak atas tanah yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan prosedur hukum dan dilakukan jauh sebelum Para Penggugat mengklaim tanah milik Tergugat II tersebut.

Dengan demikian tuntutan ganti rugi yang diajukan Para Penggugat tidak mempunyai dasar hukum dan karenanya harus ditolak (*lihat* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.588/K/SIP/1983 tanggal 28 Mei 1984).

VII. TENTANG TUNTUTAN PEMBAYARAN UANG PAKSA OLEH PARA PENGUGAT DAN PELAKSANAAN TERLEBIH DAHULU PUTUSAN TIDAK BERDASARKAN HUKUM

25. Bahwa oleh karenanya Para Penggugat juga tidak mempunyai dasar hukum untuk menuntut Tergugat II agar membayar uang paksa (*dwangsom*) sebagaimana dalilnya butir 48, juga hal tersebut tidak sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.791/K/Sip/1972 tanggal 6 Desember 1972 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 307 K/Sip/1976 tanggal 7 Desember 1976.

26. Bahwa terhadap tuntutan Para Penggugat butir 49 gugatan yang ineminta agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*ultvoerbaar blij vooraad*), sangat tidak beralasan hukum, karena :

26.1. Pasal 180 HIR yang dijadikan alasan oleh Para Penggugat jelas tegas belum terpenuhi.

26.2. Putusan *uitvoerbaar bij vooraad* wajib memenuhi ketentuan-ketentuan dalam SEMA No. 3 Tahun 1978 jo. SEMA No. 3 Tahun 2000 jo. SEMA No. 4 Tahun 2001.

27. Bahwa karena lemahnya dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat dan bukti yang diajukan oleh Para Penggugat sudah pernah diajukan dalam persidangan perkara No. 66/Pdt.G/2005/PN.Bks., maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak.

Bahwa melihat lemahnya dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat serta tidak didukung oleh bukti-bukti yang sah dan valid sesuai dengan ketentuan sebuah gugatan, maka Tergugat II khawatir gugatan ini hanya diajukan semata-mata sebagai alat Para Penggugat untuk memperoleh keuntungan materil.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil, alasan-alasan dan bukti-bukti yang dikemukakan di atas, maka Tergugat II mohon agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerlma Eksepsi Tergugat II ;
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya ;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul ;

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat III telah menyampaikan jawabannya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Kantor Kelurahan Bojong Menteng (Tergugat III) selama saya menjabat Kepala Kantor Kelurahan Bojong Menteng belum pernah mengeluarkan Surat Keterangan tidak sengketa atas nama PT.Bangun Tjipta Pratama (Tergugat II);
2. Tentang Obyek tanah yang menjadi Obyek dalam perkara ini. Yaitu tanah adat girik C.Nomor: 215 Persil 10 seluas kurang lebih 18.700 M2 (delapan belas ribu tujuh ratus meter persegi) atas nama Sebih Bin Kemon tidak tercatat di buku Induk C/ Daftar Himpunan Ketetapan Pajak Di Kelurahan Oleh Kantor Pelayanan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) untuk Register di Kantor Pelayanan Pajak;
3. Bahwa tentang tanah adat Girik C nomor :215 persil 10 atas nama Sebih Bin Kemon apakah berada diwilayah administrasi Kelurahan Bojong Menteng atau tidak pada saat sekarang ini, Kami Kantor Kelurahan Bojong menteng (Tergugat III) dengan ini perlu menegaskan kalau batas wilayah Kelurahan Bojong Menteng dengan Kelurahan Jati Rasa adalah Sungai yang ada sekarang ini yang didasarkan atas Surat Keputusan Walikota Bekasi Nomor: 138.4/Kep.326-Bipem/VII/2010 pada tanggal 12 Juli 2010, namun perlu Kami jelaskan untuk Surat Keputusan Walikota Bekasi Nomor: 13 8.4/Kep.326-Bipem/VII/2010 pada tanggal 12 Juli 2010



tersebut belum ada penerimaan berkas Administrasi Mengenai Pertanahan dari Bagian Pemerintahan Kota Bekasi;

4. Bahwa benar pada tahun 1994, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Nomor: 0010-215/94-01 Atas nama : Sebih bin Kemon Letak dan Obyek Pajak Kelurahan Bojong Menteng Kecamatan Bekasi Timur, dahulu, sekarang Rawalumbu Kota Bekasi, di terbitkan oleh Departemen Keuangan Republik Indonesia Cq Direktur Jendra Pajak Cq Kantor Pajak Wilayah VII DJP Jawa Barat Cq Kantor Pelayanan PBB Bekasi.(Tergugat VI);
5. Bahwa benar pada tahun 1999, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Nomor: 32.18.011.005.017-001.0 99/-01 Atas Nama : Rekson Sitorus Letak dan Obyek Jati Asih Kota Bekasi, di terbitkan oleh Departemen Keuangan Republik Indonesia Cq Direktur Jendral Pajak Cq Kantor Pajak Wilayah VII DJP Jawa Barat Cq Kantor Pelayanan PBB Kantor kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi pernah mencatat Surat.

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat IV telah menyampaikan jawabannya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Surat Gugatan, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat IV;
2. Bahwa Sertipikat Hak Hak Guna Bangunan Nomor. 7/Bojong Menteng Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor. 15390/1991 luas 18.400 m² atas nama PT. Bangun Cipta Pratama terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Bekasi, pertama kali tanggal 24 Februari 1993 ;
3. Bahwa Sertipikat Hak Hak Guna Bangunan Nomor. 7/Bojong Menteng Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor. 15390/1991 luas 18.400 m² atas nama PT. Bangun Cipta Pratama terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Bekasi, pertama kali tanggal 24 Februari 1993, diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan tanggal 22 Desember 1992 Nomor. 1242/HGB/BPN/1992;
4. Bahwa Sertipikat Hak Hak Guna Bangunan Nomor. 7/Bojong Menteng Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor. 15390/1991 luas 18.400 m² atas nama PT. Bangun Cipta Pratama, telah berakhir haknya pada tanggal 23 Februari 2013;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Bekasi telah menjatuhkan putusan dalam perkara Nomor 633 / Pdt. G / 2015 / PN. Bks, tanggal 31 Januari 2017 yang amarnya sebagai berikut :_

DALAM PERKARA POKOK

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk sebagian;
2. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah Ahli Waris Pengganti yang sah dari Alm. SEBIH Bin KEMON ;
3. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah Pemilik yang Sah atas Sebidang Tanah sebagaimana tersebut dalam Girik C Nomor 215 Persil 10 seluas 26.789 M2 yang dahulu terletak di Desa Jati Asih-Jatirasa, dengan batas-batas :
 - Sebelah utara : Anak Kali Bekasi / Tanah Pecahannya;
 - Sebelah Timur : Tanah Pemakaman dan Milik Endi
 - Sebelah Selatan : Milik Samid/Kodok;
 - Sebelah Barat : Anak Kali Bekasi / Pecahannya ;Dan oleh karena perubahan Arus Kali Bekasi, sekarang menjadi terletak di RT. 03 / RW. 02 Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawa Lumbu, Kota Bekasi atas nama Alm. SEBIH Bin KEMON dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Kali Bekasi (Tanah Pecahan Terbawa arus Kali);
 - Sebelah Timur : Tanah Pemakaman dan Tanah Milik Endi
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Samid/kodok;
 - Sebelah Barat : Kali Bekasi (Tanah Pecahannya terbawa arus Kali);
4. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, dan TERGUGAT VI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Daad*);
5. Menyatakan tanah seluas 18.700 M2 (Delapan betas ribu tujuh ratus meter persegi) yang berasal Girik C. Nomor 215 Persil 10 atas nama SEBIH Bin KEMON dengan batas-batas dahulu terletak di Desa Jati Asih-Jatirasa, dengari batas-batas :
 - Sebelah utara : Anak Kali Bekasi / Tanah Pecahannya;
 - Sebelah Timur : Tanah Pemakaman dan Milik Endi
 - Sebelah Selatan : Milik Samid/Kodok;
 - Sebelah Barat : Anak Kali Bekasi / Tanah Pecahannya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan oleh karena perubahan Arus Kali Bekasi, sekarang menjadi terletak di RT. 03 / RW. 02 Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawa Lumbu, Kota Bekasi atas nama Aim. SEBIH Bin KEMON dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Kali Bekasi (Tanah Pecahan Terbawa arus Kali Bekasi);
- Sebelah Timur : Tanah Pemakaman dan Tanah Milik Endi;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Samid/kodok;
- Sebelah Barat : Jalan Raya Cipendawa Baru;

Adalah tanah yang tidak termasuk dalam Tanah yang dibebaskan dalam Ganti rugi Genangan sehingga bukan tanah Milik Departemen Pekerjaan Umum / Pengairan yang turut Ditukar Bangun (Ruilsag) ;

6. Menyatakan Penerbitan Sertifikat SHGB No.7/ Bojong Menteng Gambar Situasi No.15.390/1991 tanggal 3 Februari 1993 adalah cacat hukum (Cacat yuridis);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM PERKARA INTERVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menolak eksepsi Tergugat Intervensi II seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT INTERVENSI untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa tanah Milik Adat Girik C Nomor 215 Persil 10 seluas 26.789 M2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus delapan puluh Sembilan meter persegi) atas nama SEBIH BIN KEMON dahulu Fisiknya berada di Kelurahan Jatirasa, akan tetapi setelah adanya Bendungan Kali Bekasi pada Tahun 1960 yang mengakibatkan Perubahan Kali Bekasi, sehingga Tanah tersebut dahulu masuk wilayah Desa Rawalumbu yang sekarang menjadi Kelurahan Bojong Menteng;
3. Menyatakan PENGUGAT INTERVENSI adalah pemilik yang sah atas sebagian bidang tanah dengan Girik C Nomor 215 Persil 10 seluas 18.700 M2 (delapan belas ribu tujuh ratus meter persegi) atas nama SEBIH BIN KEMON dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Pecahan yang terbawa arus kali;
 - Sebelah Timur : Milik Endi/Kemang Pratama;
 - Sebelah Selatan : Milik Samid/Kodok;
 - Sebelah Barat : Pecahan yang terbawa arus kali;



4. Menyatakan Akta Jual Beli antara PENGUGAT INTERVENSI dengan ARMAH BINTI SEBIH dan BAROK Binti SEBIH yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DR. H. M. Ridwan Indra R. A, SH. Nomor : 315/AD/2/Jatiasih/1994 tertanggal 11 Mei 1994 atas tanah Milik Adat Girik No. 215 Persil 10 atas nama SEBIH BIN KEMON yaitu seluas 18.700 M2 adalah sah dan berharga menurut hukum;
5. Menyatakan tanah Girik C Nomor 215 Persil 10 seluas 18.700 M2 (Delapan belas ribu tujuh ratus meter persegi) atas nama SEBIH BIN KEMON dengan batas-batas:

- Sebelah utara : Pecahan yang terbawa arus kali;
- Sebelah Timur : Milik Endi/Kemang Pratama;
- Sebelah Selatan : Milik Samid/Kodok;
- Sebelah Barat : Pecahan yang terbawa arus kali;

Adalah tanah milik PENGUGAT INTERVENSI yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli antara PENGUGAT INTERVENSI dengan ARMAH BINTI SEBIH dan BAROK Binti SEBIH yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DR. H. M. Ridwan Indra R. A, SH. Nomor : 315/AD/2/Jatiasih/1994 tertanggal 11 Mei 1994.

6. Menyatakan PENGUGAT INTERVENSI adalah satu-satunya pihak yang sah untuk mendaftarkan dan mendapatkan hak kepemilikan guna memperoleh Sertipikat Hak Milik atas bidang tanah Milik Adat Girik No. 215 Persil 10 bekas atas nama SEBIH BIN KEMON seluas 18.700 M2 dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi (TERGUGAT INTERVENSI V) berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DR. H. M. Ridwan Indra R. A, SH. Nomor : 315/AD/2/Jatiasih/1994 tertanggal 11 Mei 1994 atas tanah Milik Adat Girik No. 215 Persil 10 atas nama SEBIH BIN KEMON;
7. Menyatakan Penerbitan Sertifikat SHGB No. 7 Bojong Menteng dengan Garnbar Situasi No. 15.390/1991 tanggal 3 Februari 1993 adalah cacat hukum (cacat yuridis);
8. Menyatakan TERGUGAT INTERVENSI II, TERGUGAT INTERVENSI III, TERGUGAT INTERVENSI IV, TERGUGAT INTERVENSI V dan TERGUGAT INTERVENSI VII telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrechmatige Daad);



9. Menghukum TERGUGAT INTERVENSI V untuk menerima Pendaftaran Hak atas tanah atas nama PENGUGAT INTERVENSI (REKSON SITORUS) guna mendapatkan hak kepemilikan dan memperoleh Sertipikat Hak Milik atas bidang tanah Milik Adat Girik No. 215 Persil 10 bekas atas nama SEBIH BIN KEMON seluas 18.700 M2 dari Tergugat Intervensi V (Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi);
10. Menolak gugatan Penggugat Intervensi selain dan selebihnya ;

DALAM PERKARA POKOK DAN INTERVENSI

- Menghukum Tergugat I/Tergugat Intervensi II, Tergugat II/Tergugat Intervensi III, Tergugat III/Tergugat Intervensi IV, Tergugat IV/Tergugat Intervensi V, Tergugat V/Tergugat Intervensi VI dan Tergugat VI/Tergugat Intervensi VII untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.3.888.000,00. (tiga juta delapan ratus delapan puluh delapan ribu rupiah) secara tanggungan renteng ;

Membaca akta pernyataan permohonan banding Nomor 633 / Pdt.G / 2015 / PN.Bks. Jo No. 12 / Bdg / 2017 / PN. Bks. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, menyatakan bahwa pada tanggal 9 Februari 2017 Kuasa Hukum Pembanding I semula Tergugat I telah menyatakan banding atas putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 633 / Pdt.G / 2015 / PN.Bks. tanggal 31 Januari 2017 dan pernyataan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum para Terbanding semula para Penggugat pada tanggal 04 April 2017, kepada Pembanding II semula Tergugat II kepada Terbanding III semula Tergugat III, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV, kepada Terbanding V semula Tergugat V, kepada Terbanding VI semula Tergugat VI, kepada Terbanding Intervensi semula Penggugat Intervensi masing-masing pada tanggal 22 Maret 2017 ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut Pembanding I semula Tergugat I, telah mengajukan memori banding, yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 633 / Pdt. G / 2015 / PN. Bks, Jo No. 12/ Bdg/ 2017/PN.Bks, tanggal 29 Maret 2017, yang diberitahukan kepada Kuasa Hukum Para Terbanding semula para Penggugat pada tanggal 12 April 2017, kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat II pada tanggal 19 April 2017, kepada Terbanding III semula Tergugat III, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV, kepada Terbanding V semula Tergugat V, kepada Terbanding VI semula Tergugat VI, kepada Terbanding



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Intervensi semula Penggugat Intervensi masing-masing pada tanggal 17 April 2017 ;

Membaca akta pernyataan permohonan banding Nomor 633 / Pdt.G / 2015 / PN.Bks. Jo No. 12 / Bdg / 2017 / PN. Bks. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, menyatakan bahwa pada tanggal 10 Februari 2017 Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat II telah menyatakan banding atas putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 633 / Pdt.G / 2015 / PN.Bks. tanggal 31 Januari 2017 dan pernyataan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum para Terbanding semula para Penggugat pada tanggal 04 April 2017, kepada Pembanding I semula Tergugat I pada tanggal 31 Maret 2017, kepada Terbanding III semula Tergugat III, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV, kepada Terbanding V semula Tergugat V, kepada Terbanding VI semula Tergugat VI, kepada Terbanding Intervensi semula Penggugat Intervensi masing-masing pada tanggal 22 Maret 2017 ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut Pembanding II semula Tergugat II, telah mengajukan memori bandingnya, yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 633 / Pdt. G / 2015 / PN. Bks, Jo No. 12/ Bdg/ 2017/PN.Bks, tanggal 17 Maret 2017, yang diberitahukan kepada Kuasa Hukum Para Terbanding semula para Penggugat pada tanggal 04 April 2017, kepada Kuasa Hukum Pembanding I semula Tergugat I pada tanggal 31 Maret 2017, kepada Terbanding III semula Tergugat III, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV, kepada Terbanding V semula Tergugat V, kepada Terbanding VI semula Tergugat VI, kepada Terbanding Intervensi semula Penggugat Intervensi masing-masing pada tanggal 22 Maret 2017 ;

Menimbang, bahwa menanggapi memori banding dari Pembanding II semula Tergugat II tersebut, maka Kuasa Hukum Pembanding I semula Tergugat I, telah mengajukan Kontra memori banding terhadap Memori banding Pembanding II semula Tergugat II tertanggal 7 April 2017, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 10 April 2017.;

Menimbang bahwa, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat kepada kedua belah pihak telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkaranya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi,



dalam waktu selama 14 (empat belas hari) setelah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Para Terbanding semula para Penggugat pada tanggal 04 April 2017, kepada Pembanding I semula Tergugat I pada tanggal 31 Maret 2017, kepada Pembanding II semula Tergugat II pada tanggal 23 Maret 2017 kepada Terbanding III semula Tergugat III, kepada Tergugat IV semula Tergugat IV, kepada Terbanding V semula Tergugat V, kepada Terbanding VI semula Tergugat VI, kepada Terbanding Intervensi semula Penggugat Intervensi masing-masing pada tanggal 22 Maret 2017 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa hukum Pembanding I semula Tergugat I dan Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat II 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 Pembanding I semula Tergugat I didalam memori bandingnya telah mengemukakan keberatan-keberatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan hakim atas penilaian kebenaran objek sengketa berupa tanah girik No. 2015 persil 10 atas nama Sabih Bin Kemon adalah tanah berdasarkan Akta Jual Beli sebagaimana yang digugat dengan tanah yang ditunjukkan oleh terbanding I dengan Terbanding II adalah keliru dan tidak berdasar karena diketahui pada saat pemeriksaan setempat terbanding I dan Terbanding II tidak dapat menunjukan batas-batas permanen tanah yang menjadi milik mereka selayaknya seorang pemilik tanah ;
2. Bahwa pertimbangan Hakim yang menyatakan perkara aquo mungkin ada 2 (dua) status hak tanah yang berbeda dan salah satunya yang tidak benar adalah keliru dan tidak mendasar karena sepanjang menjalani masa Hak Guna Bangunan Sertifikat Nomot 7 / Bojong Menteng, pihak Terbanding I dan Terbanding II tidak pernah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertifikat dan Kepala kantor Pertanahan setempat. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menjamin kehadiran Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang sah dan bersifat mutlak dan menjadi alat pembuktian yang kuat di depan hukum ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dengan tidak tepatnya pertimbangan hukum atas objek sengketa ini menjadikan pertimbangan hukum lanjutan atas tuntutan Terbanding II mwnjadi keliru maka Pembanding tetap menolak dan berkeberatan atas seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara a quo ;
4. Oleh karena tidak tergambarkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Pembanding, maka tuntutan ganti rugi Terbanding I menjadi tidak mendasar dan keliru. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 588K/SIP/1983 tanggal 28 Mei 1984 menyatakan tidak membenarkan adanya tuntutan ganti rugi karena tidak mempunyai dasar hukum dan karenanya harus ditolak ;

Menimbang, bahwa Pembanding II semula Tergugat II didalam memori bandingnya telah mengemukakan keberatan-keberatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa untuk memperlihatkan inti hasil pemeriksaan Majelis hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, Pembanding I perlu kutip amar putusan perkara Nomor 66 /Pdt.G/2005/PN.Bks.Jo 1544K/Pdt/2008 sebagai berikut :
“ bahwa alasan-alasan pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, *judex pactie* tidak salah dalam menerapkan hukum karena Tergugat I dan Tergugat II tidak berhak menjual tanah SHGB Nomor 7 / Bojong Menteng tersebut, tanah tersebut bukan milik Tergugat I dan tergugat II ;
2. Dari amar putusan tersebut sudah jelas dan tidak dapat ditafsirkan lain dari dokumen tersebut, sengketa kepemilikan pihak-pihak yang berkepentingan atas objek sengketa a quo telah diputuskan dan diterima oleh seluruh pihak sebagai sebuah putusan yang bertitel defenitif ;
3. Apabila Majelis Hakim membenarkan para Terbanding selaku pemilik tanag objek perkara, tentunya secara hukum Para Terbanding selaku Ahli waris pengganti ikut sebagai penjual dalam Akte Jual beli No. 315 /AD/2/Jatiasih/1994, tanggal 11 mei 1994 atau setidaknya orang tua dari para Terbanding ;
4. Akan tetapi yang terjadi sebaliknya dalam Akte jual Beli No. 315 /AD/2/Jatiasih/1994, tanggal 11 mei 1994, yang menjual hanya ARMAH Binti SEBIH dan BAROK Binti SEBIH yang menjual tanah waris milik SEBIH Binti KEMON ;
5. Sedangkan menurut Hakim dalam memutus perkara pokok a quo objek jual beli tersebut termasuk bagian tanah milik para Terbanding selaku ahli waris SEBIH Bin KEMON ;



6. Maka sesuai hukum, penjualan tanah SEBIH Bin KEMON tanpa melibatkan Ahli Waris lainnya termasuk didalamnya para Terbanding menjadi tidak sah ;
7. Bahwa fakta Hukum dalam gugatan Intervensi mendalilkan tanah miliknya berdasarkan Akte Jual Beli yang sudah dibatalkan Nomor 515 / AD/ 2/ Jatiasih/1994, tanggal 11 mei 1994 seluas 18.700 m² namun dalam hasil Pemeriksaan setempat ternyata luas tanahnya menjadi seluas 19.779 m² perbedaan luas tanah yang sangat signifikan, hal ini telah membenarkan dan benar-benar terjadi saat pemeriksaan setempat ;
 - Terbanding Intervensi telah mengurug tanah sengketa untuk menghilangkan jejak asli dari tanah tersebut ;
 - Penunjukan dan letak batas-batas tanah seenaknya sendiri ;
 - Menunjuk batas-batas kampung namun tidak dapat menyebut nama pemilik tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I didalam Kontra memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan keberatan sebagai berikut :

1. Dari prinsip hukum diatas, dan diterpkan pada perkara a quo, maka setelah Pembanding I telusuri dalam putusan Majelis Hakim perkara nomor 633/Pdt.G/2015/PN.Bks, terlihat jelas tidak ada produk peraturan perundang-undangan yang baru terkait objek sengketa yang yang diterpkan Majelis hakim dalam memeriksa dan memutus perkara ini ;
2. Sudah selayaknya Majelis hakim menghormati kemandirian Hakim dan kekuatan mengikat putusan Majelis Hakim perkara Nomor 66/Pdt.G/2005/PN.Bks, tanggal 4 Oktober 2005. Upaya pihak-pihak telah menerima isi putusan Nomor 66/Pdt.G/2006/PN.Bks, adalah wujud kebegalan dan ketidak patuhan pihak Penggugat dan Penggugat Intervensi terhadap hukum yang telah menjatuhkan putusan berkekuatan hukum tetap tersebut ;
3. Bahwa terhadap uraian memori banding Pembanding II mengenai eksepsi dan pokok perkara Pembanding I tidak membantah dan member dukungan sepenuhnya atas isi memori bandingnya, mengingat tidak ada konflik kepentingan antara Pembanding I dan Pembanding II ;
4. Bahwa Berdasarkan seluruh dalil-dalil tersebut diatas, maka amar putusan judex pactie putusan nomor 633/Pdt.G/2015/PN.Bks, tanggal 31 Januari 2017 tersebut sudah sepatutnya dikesampingkan ;



Menimbang, bahwa mengenai memori banding dari Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II dan kontra memori banding dari Pembanding I semula Terbanding I, oleh karena tidak terdapat hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka baik memori banding maupun kontra memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi Bandung memeriksa dan meneliti berkas perkara secara seksama serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 633 / Pdt.G / 2015 / PN.Bks, tanggal 31 Januari 2017 Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Hukum putusan peradilan tingkat pertama, dikarenakan Majelis Hakim peradilan tingkat pertama, telah mempertimbangkan secara tepat dan benar, dan telah dipertimbangkan berdasarkan fakta-fakta Hukum yang diperoleh dipersidangan dan telah sesuai dengan keadaan-keadaan dan ketentuan-ketentuan Hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tinggi sebagaimana dalam pertimbangan diatas, telah sependapat dengan pertimbangan Hukum peradilan tingkat pertama, maka pertimbangan-pertimbangan Hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa daripertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 633/Pdt.G/2015/PN.Bks. tanggal 31 Januari 2017 tetap dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II dalam perkara ini tetap dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar ongkos perkara yang timbul di kedua tingkat peradilan dan di tingkat banding akan dicantumkan dalam diktum putusan ini ;

Memperhatikan, ketentuan hukum dari Perturan Perundang-Undangan yang berlaku khususnya Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman Jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum serta Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura serta peraturan hukum lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

Halaman 70 dari 71 halaman Putusan perdata Nomor 234/Pdt/2017/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 633 / Pdt.G / 2015 / PN.Bks, tanggal 31 Januari 2017 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa barat pada hari Senin, tanggal 31 Juli 2017 oleh Kami **H. ARWAN BYRIN, S.H., M.H** sebagai Ketua Majelis, dengan **DJERNIH SITANGGANG, Bc.Ip.S.H.,M.H** dan **H. YULIUSMAN, S.H** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Kamis, tanggal 3 Agustus 2017** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota dan dibantu oleh **Dra. Hj. NUR'AINI, S.H.,M.H** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa hadirnya pihak-pihak yang berperkara ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

DJERNIH SITANGGANG, Bc.Ip.S.H.,M.H.

H. ARWAN BYRIN, S.H., M.H.

Ttd

H. YULIUSMAN, S.H.



Panitera Pengganti,

Ttd

Dra. Hj. NUR'AINI, S.H.,M.H.

Perincian biaya perkara :

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