



PUTUSAN

Nomor 435/PDT/2018/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PURNAMA HALIM, beralamat di jalan Mangga Besar IV P/40 RT.010/RW.005, Kel. Tamansari, Kec. Tamansari, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada R. Dewi Kania Sundari, SH.MH., A. Chairul Mallombasang, SH., Theodorus Wowor, SH.MH., Maya C.F. Pitoy, SH., Advokat/Pengacara pada Kantor Pengacara Primus Interpares Law Firm beralamat di Jl. Bukit Duri Selatan No. 11, Bukit Duri, Tebet, Jakarta 12840, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 028/SK.PDT/BDG/PIP/V/2017 tanggal 30 Mei 2017, sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**;

L a w a n

1. **HELBETH SAKTI, S.Ak**, beralamat di Puri Jimbaran Blok E 6-1 No.12 Rt.009/Rw.010, Kel. Ancol, Kec. Pademangan, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sirajuddin Yusuf, SH, Endang Sulas Setiawan, SH, MH, Widiyarsi Halim, SH, dan Ruliandi, SH, para advokat dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum MSW & Rekan yang berkantor di Jalan Mangga IX Blok R-503, Duri Kepa Tanjung Duren, Jakarta Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 011/Sk-Pdt/MSW/XII/2017, tanggal 11 Desember 2017, sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;
2. **A N D Y**, beralamat di Kp. Tanah Baru Rt. 001/012, Pantaimakmur, Kec. Taruma Jaya, Kab. Bekasi, sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **ARMAN**, beralamat di Kp. Tanah Baru Rt.002/012, Kel. Pantaimakmur, Kec. Tarumajaya, Bekasi, sebagai **Terbanding III** semula **Tergugat III**;
4. **ROMELIH**, beralamat di Kp. Tanah Baru Rt.001/012, Kel. Pantaimakmur, Kec. Tarumajaya, Bekasi, sebagai **Terbanding IV** semula **Tergugat IV**;
5. **JOKO SUDWIYANTO**, beralamat di Jl. Pepaya VII No. 8 Rt.002/016, Kel. Semper Barat, Cilincing, Jakarta Utara, sebagai **Turut Terbanding I** semula **Turut Tergugat I**;
6. **SURYATININGSIH**, beralamat di Jl. Menteng No. 5 B, Rt.003 / 017, Kel. Lagoa, Kec. Koja, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Chaidir Napitupulu, SH dan Zunaerah H. Pangaribuan, SH, Pengacara/Penasihat Hukum dari Kantor Hukum Chaidir Napitupulu, SH & Rekan, yang beralamat dan berkantor di Jalan Telaga Raya No. 7 Sunter Jaya, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Agustus 2017, sebagai **Turut Terbanding II** semula **Turut Tergugat II**;
7. **K. YANI**, beralamat di Jl. Menteng No. 5B, Rt.003/017, Kel. Legoa, Kec. Koja, Jakarta Utara, sebagai **Turut Terbanding III** semula **Turut Tergugat III**;
8. **NGADIMIN**, beralamat di Jl. Enim No. 124 Rt.005/010 Kel. Sungai Bambu, Kec. Tanjung Priuk, Jakarta Utara, sebagai **Turut Terbanding IV** semula **Turut Tergugat IV**;
9. **PURWANTO**, beralamat di Jl. Mesjid Al. Anfal 30A Rt.009/005, Kelurahan Tuguh Selatan, Kec. Koja, Jakarta Utara, sebagai **Turut Terbanding V** semula **Turut Tergugat V**;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat tanggal 08 Oktober 2018 Nomor 435/PEN/PDT/2018/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. Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tanggal 26 Mei 2015 No.:036/G/PIP/V/2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 27 Mei 2015 dengan Nomor Register : 255/Pdt.G/2015/PN.Bks telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas 6 (enam) bidang tanah, yang diperoleh Penggugat sesuai dengan akte jual beli, masing-masing sebagai berikut:
 - a. Akte Jual Beli No. 128/2012, tanggal 15 Desember 2012, antara Penggugat selaku Pembeli dengan Joko Sudwiyanto/Turut Tergugat I, selaku Penjual atas sebidang tanah seluas kurang lebih 160 M2, terletak di Jl. Kampung Baru, Desa/ Kelurahan Pantaimakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dengan batas-batasnya sebagai berikut:
 - Utara : Tanah Leo Nardo;
 - Timur : Tanah Pengairan;
 - Selatan : Tanah Purwanto;
 - Barat : Tanah M. Gojali (**Bukti P-1**);
 - b. Akte Jual Beli No. 130/2012, tanggal 15 Desember 2012, antara Penggugat selaku Pembeli dengan Suryatiningsih/Turut Tergugat II, selaku Penjual atas sebidang tanah seluas kurang lebih 314 M2, terletak di Kp Tanah Baru, Desa/ Kelurahan Pantaimakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dengan batas-batasnya sebagai berikut:
 - Utara : Tanah H. Samsuri;
 - Timur : Tanah Suryatiningsih;
 - Selatan : Tanah Hendi.S;
 - Barat: Tanah H. Romli/ saat ini tanah milik Tergugat I (**bukti P-2**);
 - c. Akte Jual Beli No. 142/2012, 24 Desember 2012, antara Penggugat selaku Pembeli dengan K. Yani/Turut Tergugat III, selaku Penjual atas sebidang tanah seluas kurang lebih 100 M2, terletak di Jl. Kp. Tanah Baru, Desa/ Kelurahan Pantaimakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dengan batas-batasnya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara : Tanah H. Samsumi;
- Timur : Tanah Pengairan;
- Selatan : Tanah Pecahannya;
- Barat : Tanah Romli. **(bukti P-3)**;

d. Akte Jual Beli No. 141/2012, 24 Desember 2012, antara Penggugat selaku Pembeli dengan Suryatiningsih/Turut Tergugat II, selaku Penjual atas sebidang tanah seluas kurang lebih 200 M2, terletak di Jl. Kampung Baru, Desa / Kelurahan Pantaimakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- Utara : Tanah bekas pecahannya;
- Timur : Tanah K. Yani;
- Selatan : Tanah Hendi.S;
- Barat : Tanah Hamed, saat ini tanah milik Tergugat I **(bukti P-4)**;

e. Akte Jual Beli No. 139/2012, tanggal 24 Desember 2012, antara Penggugat selaku Pembeli dengan Ngadimin. H.S/Turut Tergugat IV, selaku Penjual atas sebidang tanah seluas kurang lebih 200 M2, terletak di Jl. Kampung Baru, Desa/Kelurahan Pantaimakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Utara : Tanah pecahannya;
- Timur : Tanah Pengairan;
- Selatan : Tanah Pecahannya;
- Barat : Tanah milik H. Romli. **(bukti P-5)**

f. Akte Jual Beli No. 1931/2012, tanggal 31 Desember 2012 antara Penggugat selaku Pembeli dengan Purwanto/Turut Tergugat V, selaku Penjual atas sebidang tanah seluas kurang lebih 160 M2, terletak di Jl. Kampung Baru, Desa/Kelurahan Pantaimakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- Utara : Tanah Joko Sudwiyanto;
- Timur : Tanah Pengairan;
- Selatan : Agus Susanto;
- Barat : Tanah M. Gojali. **(bukti P-6)**

2. Bahwa transaksi jual beli 6 bidang tanah sebagaimana tersebut di atas, yang dilakukan antara Penggugat selaku pembeli dan Para Turut Tergugat selaku penjual dan pemilik tanah objek sengketa, ternyata telah dilaksanakan sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Karena pembelian 6 bidang tanah tersebut juga dilakukan oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Tanah (PPAT) serta disaksikan oleh pejabat dan atau fungsionaris kelurahan setempat. Demikian pula transaksi jual beli 6 bidang tanah tersebut dilaksanakan secara terang benderang, dibayar lunas secara tunai dan sekaligus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga dengan demikian peralihan hak kepemilikan 6 bidang tanah dari Para Turut Tergugat selaku penjual dan pemilik tanah objek sengketa kepada Penggugat selaku pembeli telah sah sehingga haruslah mendapat perlindungan hukum. (**vide bukti P-1,P-2,P-3,P-4,P-5,P-6**);

3. Bahwa selanjutnya setelah Penggugat membeli ke-6 (enam) bidang tanah objek sengketa tersebut, Penggugat langsung menguasai dan memilikinya. Demikian pula Penggugat sebagai seorang warga negara yang baik, semenjak tanah objek sengketa tersebut dibeli, sampai saat ini tetap membayar pajak bumi dan bangunan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Yang mana pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan terhadap 6 (enam) bidang tanah tersebut dibayar untuk masing-masing luas tanah objek pajak sebagaimana tertera luasnya dalam Akte Jual Beli. Dengan demikian sudah sewajarnya apabila Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik mendapat perlindungan hukum dan keadilan demi mempertahankan hak dan kepentingannya terhadap 6 (enam) bidang tanah objek sengketa miliknya;
4. Bahwa tiba-tiba tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat ternyata pada sekitar tahun 2014, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, telah melakukan pemagaran atas 6 bidang tanah milik Penggugat, secara melawan hukum. Pemagaran ke-6 (enam) tanah milik Penggugat tersebut, dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV secara bersama-sama dan melawan hukum yang awalnya dilakukan dengan cara pemagaran terlebih dahulu tanah milik Tergugat I, kemudian Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV memagar langsung ke-6 bidang tanah milik Penggugat menjadi satu kesatuan dengan tanah milik Tergugat I secara keseluruhan. Padahal Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, mengetahui dengan pasti bahwa ke-6 bidang tanah milik Penggugat tersebut diperoleh Penggugat berdasarkan transaksi jual beli tanah yang sah. Namun, meskipun telah ditegur Penggugat terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV untuk membongkar pagar yang memagari tanah milik Penggugat pada sekitar bulan Desember 2014, namun Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV sama sekali tidak mengindahkan teguran Penggugat untuk pembongkaran pagar di atas ke-6 bidang tanah



milik penggugat. Penggugat melalui kuasa Penggugat pada tanggal 30 April 2015, telah mengirim surat Somasi kepada Tergugat I dan Tergugat II, namaun ternyata surat Somasi yang merupakan salah satu cara untuk menyelesaikan permasalahan tanah objek sengketa secara damai dan kekeluargaan ternyata sama sekali tidak mendapat tanggapan dan jawaban yang baik. **(bukti P-7, bukti P-8).**

5. Bahwa adapun jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II atas surat Somasi yang dikirim kepada Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasa Penggugat, yang pada intinya surat somasi tersebut untuk penyelesaian ke-6 tanah milik Penggugat, ternyata jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II, sama sekali sangat menyakitkan Penggugat serta telah memutarbalikkan fakta-fakta dan bukti-bukti kepemilikan yang Penggugat miliki atas ke-6 tanah objek sengketa milik Penggugat (Bukti P-9, Bukti P-10). Malahan Tergugat II menyatakan dalam surat balasannya Tergugat II memiliki surat-surat tanah, yang mana surat-surat tanahnya sangat diragukan keaslian dan kebenarannya, sehingga adalah wajar apabila surat-surat tanah tersebut dinyatakan tidak sah, batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun terkait tanah milik Penggugat objek sengketa. Demikian pula Tergugat Iii dan Tergugat IV juga sama sekali tetap bersikeras tidak mau mambongkar pagar yang dibangun secara melawan hukum diatas tanah milik Penggugat dengan dalil-dalik yang tidak benar.
6. Bahwa Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV untuk membongkar pagar yang tidak sah, yang ada di atas tanah milik Penggugat. Demikian pula Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan atau pihak ketiga yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan tanah objek sengketa dan menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat selaku pemilik yang sah bila perlu dibantu oleh aparat keamanan dan kepolisian sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga tanah milik Penggugat tersebut dapat Penggugat pergunakan sebagaimana mestinya.
7. Bahwa tindakan pemagaran di atas ke-6 bidang tanah milik Penggugat objek sengketa tersebut jelas membuktikan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat, sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata. Yang mana pasal 1365 KUHPerdata menegaskan bahwa : Tiap perbuatan



melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

8. Bahwa sebagai akibat tindakan dan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Dan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV tersebut di atas, Penggugat telah mengalami kerugian yang sangat besar baik kerugian materiil maupun immaterial yang sangat besar nilainya.

Adapun kerugian materiil dan immaterial dapat Penggugat perinci sebagai berikut :

- a. Kerugian Materiil adalah kerugian yang diderita langsung oleh Penggugat yaitu :
 - Nilai dan harga pasaran enam bidang tanah objek sengketa milik Penggugat yang dipagar dan diserobot Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, kurang lebih 1134 M2 X 1 M2 Rp. 1.000.000.- = Rp. 1.134.000.000,-, (satu milyar seratus tiga puluh empat juta rupiah).
 - Total kerugian Materiil sebesar Rp. Rp. 1.134.000.000,-, (satu milyar seratus tiga puluh empat juta rupiah).
 - b. Kerugian Immateriil adalah kerugian yang diderita oleh Penggugat berupa kehilangan waktu, tenaga, pikiran, nama baik, yang tidak dapat dinilai dengan apapun juga namun dalam perkara ini Penggugat akan menentukan jumlahnya sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah).
 - Total kerugian Immateriil Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah).
9. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat tidak sia-sia dan dikuatirkan Tergugat I akan mengalihkan seluruh assetnya baik bergerak maupun tidak bergerak guna menghindari tuntutan Penggugat maka Penggugat mohon diletakkan sita jaminan atas asset Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV baik bergerak maupun tidak bergerak sebagai berikut :
- Tanah berikut bangunan milik Tergugat I yang terletak di Puri Jimbaran Blok E 6-1 No 12 RT. 009/RW. 010, Kel. Ancol, Kec. Pademangan, Jakarta Utara.
 - Adapun sita jaminan atas harta milik Para Tergugat yang lain, akan Penggugat susulkan selama persidangan berlangsung;



10. Bahwa untuk menghindari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka Penggugat mohon kepada bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi untuk menghukum Tergugat I Dan Tergugat II Tergugat III, Tergugat IV membayar uang paksa (Dwangsom) secara tanggung renteng sebesar Rp. 10.000.000,- kepada Penggugat, untuk setiap hari Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini.
11. Bahwa Para Turut Tergugat sangat berkepentingan dalam perkara ini, sehingga sudah sewajarnya apabila Para Turut Tergugat dinyatakan dihukum untuk mentaati putusan dalam perkara ini tanpa terkecuali.
12. Bahwa gugatan Penggugat ini didukung dengan fakta dan kebenaran serta bukti-bukti otentik yang sah menurut hukum, sehingga adalah wajar apabila putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi, berkenan memutus hal-hal sebagai berikut:

1. Mengabulkan dalil-dalil Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas 6 bidang tanah objek sengketa masing masing sesuai dengan Akte Jual Beli sebagai berikut :
 - a. Akte Jual Beli No. 128 / 2012, tanggal 15 Desember 2012, antara Penggugat selaku Pembeli dengan Joko Sudwiyanto/Turut Tergugat I, selaku Penjual atas sebidang tanah seluas kurang lebih 160 M2, terletak di Jl. Kampung Baru, Desa / Kelurahan Pantaimakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dengan batas-batasnya sebagai berikut :
 - Utara : Tanah Leo Nardo;
 - Timur : Tanah Pengairan;
 - Selatan : Tanah Purwanto;
 - Barat : Tanah M. Gojali.
 - b. Akte Jual Beli No. 130/2012, tanggal 15 Desember 2012, antara Penggugat selaku Pembeli dengan Suryatiningsih/Turut Tergugat II, selaku Penjual atas sebidang tanah seluas kurang lebih 314 M2, terletak di Kp Tanah Baru, Desa/Kelurahan Pantaimakmur,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- Utara : Tanah H. Samsuri;
- Timur : Tanah Suryatiningsih;
- Selatan : Tanah Hendi.S;
- Barat : Tanah H. Romli/ saat ini tanah milik TERGUGAT I.

c. Akte Jual Beli No. 142/2012, 24 Desember 2012, antara Penggugat selaku Pembeli dengan K. Yani/Turut Tergugat III, selaku Penjual atas sebidang tanah seluas kurang lebih 100 M2, terletak di Jl. Kp. Tanah Baru, Desa/Kelurahan Pantaimakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- Utara : Tanah H. Samsuri;
- Timur : Tanah Pengairan;
- Selatan : Tanah Pecahannya;
- Barat : Tanah Romli.

d. Akte Jual Beli No. 141/2012, 24 Desember 2012, antara Penggugat selaku Pembeli dengan Suryatiningsih/TURUT Tergugat II, selaku Penjual atas sebidang tanah seluas kurang lebih 200 M2, terletak di Jl. Kampung Baru, Desa/Kelurahan Pantaimakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- Utara : Tanah bekas pecahannya;
- Timur : Tanah K. Yani;
- Selatan : Tanah Hendi.S;
- Barat : Tanah Hamed, saat ini tanah milik Tergugat I.

e. Akte Jual Beli No. 139/2012, tanggal 24 Desember 2012, antara Penggugat selaku Pembeli dengan Ngadimin. H.S/Turut Tergugat IV, selaku Penjual atas sebidang tanah seluas kurang lebih 200 M2, terletak di Jl. Kampung Baru, Desa/Kelurahan Pantaimakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Utara : Tanah pecahannya;
- Timur : Tanah Pengairan;
- Selatan : Tanah Pecahannya;
- Barat : Tanah milik H. Romli.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. Akte Jual Beli No. 1931/2012, tanggal 31 Desember 2012 antara Penggugat selaku Pembeli dengan Purwanto/Turut Tergugat V, selaku Penjual atas sebidang tanah seluas kurang lebih 160 M2, terletak di Jl. Kampung Baru, Desa/Kelurahan Pantaimakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dengan batas-batasnya sebagai berikut:
- Utara : Tanah Joko Sudwiyanto;
 - Timur : Tanah Pengairan;
 - Selatan : Agus Susanto;
 - Barat : Tanah M. Gojali.
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan sita Jaminan yang diletakkan dalam perkara ini adalah sah dan berharga;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian kepada PENGGUGAT berupa kerugian materiil dan kerugian immaterial:
- Kerugian Materiil sebesar Rp. 1.134.000.000,- (satu milyar seratus tiga puluh empat juta rupiah);
 - Kerugian Immateriil adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- untuk setiap hari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
7. Menyatakan tidak sah dan atau tidak mempunyai kekuatan apapun surat-surat yang dimiliki oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, terkait tanah milik Penggugat objek sengketa;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan atau pihak ketiga yang memperoleh hak dari padanya untuk membongkar pagar di atas tanah milik Penggugat dan mengosongkan tanah objek sengketa milik Penggugat, kemudian selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan aman, bila perlu dengan menggunakan aparat keamanan dan kepolisian sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
9. Menghukum Para Turut Tergugat untuk taat dan tunduk terhadap putusan dalam perkara ini;



10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada *verzet*, *banding* maupun *kasasi*;

Atau, Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Jawaban tanggal 28 Januari 2016 yang berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. GUGATAN OBSCUUR LIBEL.

- a. Bahwa dalam gugatannya Penggugat sangat kabur/Obscuur karena tidak menjelaskan secara jelas dan transparan mengenai asal usul Penjual, asal usul tanah, bentuk surat surat tanah yang dimiliki, yang dilakukan Jual-Beli antara Penggugat dengan para Turut Tergugat di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).
- b. Bahwa Penggugat tidak menjelaskan mengenai Jual-Beli atas 6 (enam) bidang tanah tersebut apakah dilakukan oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah "**Asisten Wedana Kepala Kecamatan**" setempat berdasarkan ketentuan dalam pasal 5 Peraturan Menteri Agraria No.10/1961, bertindak sebagai Pejabat yang ditunjuk dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961, sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) atau dilakukan oleh dan dihadapan Notaris & P.P.A.T sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT) yang diangkat berdasarkan "Surat Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia" (Menkumham) dan berdasarkan "Surat Keputusan Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia".

2. GUGATAN KURANG PIHAK.

Bahwa gugatam Penggugat Kurang Pihak, karena pejabat pembuat akta tanah (PPAT) tidak ditarik sebagai pihak yang digugat, karena PPAT dalam perkara aquo secara Administrasi sebagai Pihak yang secara langsung pembuat akte Jual beli dimaksud.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang dijelaskan dalam Eksepsi diatas menjadi satu kesatuan dalam pokok Perkara dan tidak terpisahkan.
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dan keras dalil gugatan Penggugat pada angka 1 dan dan angka 2 Gugatan: bahwapada angka 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan, Poin a. s/d poin f., yang mengklaim bahwa 6 (enam) bidang tanah yang diperoleh Penggugat sesuai dengan :

- Akta Jual Beli No.128/2012, tanggal 15 desember 2012, dari Joko Sudwiyanto selaku Penjual/Turut Tergugat I.
- Akta Jual Beli No.130/2012, tanggal 15 Desember 2012 dari Suryatiningsih selaku Penjual/Turut Tergugat II.
- Akta Jual Beli No.142/2012, tanggal 24 Desember 2012, dari K. Yani selaku Penjual/Turut Tergugat III.
- Akta Jual Beli No.141/2012, tanggal 24 Desember 2012, dari Suryatiningsih selaku penjual/Turut Tergugat II,.
- Akta Jual Beli No.139/2012, tanggal 24 Desember 2012, dari Ngadmin/Turut Tergugat IV.
- Akta Jual Beli No.1931/2012, tanggal 31 desember 2012, dari Purwanto selaku penjual/Turut Tergugat V.

Bahwa Adapun alasan Tergugat I menolak dengan Tegas dan keras dalil Penggugat tersebut, karena Akta Jual-Beli antara Penggugat dan para Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat V, tidak jelas mengenai objek tanah tanah yang dilakukan Transaksi Jual Beli sebagai mana yang dimaksud oleh Penggugat, karena Para Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat V, harus membuktikan terlebih dahulu apakah benar dan sah Objek tanah sengketa yang dilakukan Transaksi Jual beli dengan Penggugat, benar benartanah milik Para Turut Tergugat I s/d V ?.

Bahwa **pada angka 2 Gugatan** mengenai Akta Jual Beli atas 6 (enam) bidang tanah objek sengketa yang di Klaim sepihak oleh Penggugat, bahwa Jual-Beli sebagaimana akta akta tersebut diatas telah sesuai berdasarkan Undang Undang, tetapi walaupun jual-beli sesuai dengan Undang undang (quod non) maka tidak secara Otomatis perolehan tanah tersebut menjadi sah, apabila sepanjang Jual beli atas tanah 6 (enam) bidang tanah objek sengketa tersebut dapat dibuktikan sebaliknya oleh Pihak lain dalam hal ini Para Tergugat II, III dan IV, yakni :

1. Bahwa Akta Jual Beli yang dbuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) itu tidak sesuai dengan aturan aturan yang berlaku maka Akta Jual beli itu tidak mempunyai kekuatan otentik dan batal demi hukum, maka dengan demikian Akta Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Para Turut Tergugat I, II, III dan IV atas 6 (enam) bidang tanah sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat in Casu



- dengan sendirinya menjadi Batal Demi Hukum. (Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No.1250 K/Pdt/1986, tanggal 20 juli 1989).
2. Bahwa 6 (enam bidang) tanah objek sengketa yang diklaim oleh Penggugat yang diperoleh dari Jual Beli dengan Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat V, apakah Benar milik mereka sebagaimana dalil dalam Gugatan.
 3. Bahwa penjual tanah objek sengketa yakni Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat V, bisa membuktikan surat kepemilikan tanah objek sengketa didukung oleh surat surat yang diterbitkan oleh Instansi pemerintah terkait yakni Kepala Desa, Camat dan dari Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, Kabupaten.
 4. Dan syarat syarat lain yang wajib dilengkapi oleh Penjual atas objek tanah Perkara;
 3. Bahwa Tergugat I sangat keberatan dan menolak dengan Tegas dan keras dilil Penggugat pada **Angka 2 dan 3 Gugatan**, yang menyatakan penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan mendapat perlindungan Hukum dan keadilan demi mempertahankan hak dan kepentingannya terhadap 6 (enam) bidang tanah objek sengketa miliknya, bahwa dalil Penggugat tersebut sangat Prematur mengklaim tanah itu miliknya dan pembeli yang beritikad baik, namun menurut Tergugat I, dalil tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu apakah Benar bahwa Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik dan berhak mendapat Perlindungan Hukum ? Bahwa sebaliknya yang perlu mendapat Perlindungan Hukum seharusnya adalah Para Tergugat sebagai pihak yang benar benar memiliki Hak atas bidang tanah yang di klaim oleh Penggugat dan Turut Tergugat, berdasarkan bukti surat pada persil No.6, Girik Adat C. 32, Blok S.I, awalnya luas seluruhnya : ± 8.415 M², kurang lebih (Delapan ribu empat ratus lima belas meter persegi) tertulis atas nama Naman Bin Enteng, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Tarumajaya, Kelurahan / Desa Pantai Makmur, setempat dikenal sebagai Desa Pantai Makmur, sekarang dimiliki oleh Tergugat I seluas : 5.808 M², (Lima ribu delapan ratus delapan meter persegi) sehingga sekarang ini sisa tanah yang ada pada Persil No.6, Girik C. 32, Blok S.I. seluas : ± 2.607 M², lebih kurang (Dua ribu enam ratus tujuh meter persegi).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebagaimana uraian Tergugat I tersebut diatas, mohon Kepada Majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara aquo, menolak Gugatanpenggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.

4. Bahwa Tergugat I, menolak dengan Keras dan Tegas dalil Penggugat **angka 4, 5 dan 6 Gugatan**, mengenai isi surat somasi dan dalil yang menyatakan tiba tiba tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat ternyata pada sekitar tahun 2014, Tergugat I s/d Tergugat IV telah melakukan Pemagaran atas 6 (enam) bidang tanah milik Penggugat secara melawan hukum.

Bahwa dalil Penggugat tersebut sangat Keliru dan menyesatkan, karena Jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat I s/d V, adalah bidang tanah milik ahli waris Naman Bin Enteng, diantaranya keturunan dari Naman Bin Enteng adalah Tergugat II, III dan IV.

Berdasarkan bukti bukti yang dimiliki oleh Tergugat II, III dan IV, meyakini tanah objek sengketa yang didalikan oleh Penggugat secara sepihak Miliknya yang di beli dari para Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat V, adalah tidak benar, tapi yang benar adalahtanah objek sengketa adalah tanah Milik para ahli waris pengganti dari Naman Bin Enteng.

Bahwa dengan niat tidak baik penggugat telah bekerja sama dengan para Turut Tergugat melakukan transaksi jual beli tanah objek sengketa a quo tanpa Hak, dengan demikian Tergugat dan Para Turut Tergugat Harus dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Perkara a quo.

Bahwa berdasarkan dalil dalil yang dikemukakan oleh Tergugat I diatas, mohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo, menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.

5. Bahwa Tergugat I, menolak dengan Tegas dan Keras dalil Penggugat pada **angka 7 Gugatan**, tindakan pemagaran atas 6 (enam) bidang tanah objek sengketa dilakukan oleh Tergugat I s/d Tergugat IV telah membuktikan melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1365.KUHPerdata.

Bahwa pemagaran yang dilakukan oleh para Tergugat adalah Sah, karena bidang tanah yang dipagar adalah milik dari para Tergugat, sehingga apa yang disampaikan oleh Penggugat adalah hanya Illusi semata, Tergugat II, III dan IV melakukan pemagaran objek tanah sengketa sudah pasti



mempunyai alasan hukum kuat, yakni tanah objek sengketa adalah milik kakek atau orang tua mereka mereka bernama Enteng Bin Kuntot yang kemudian setelah meninggal Dunia diwariskan pada anak anaknya sebanyak 3 (tiga) orang bernama Nceh Bin Enteng, Pilas Bin Enteng Dan Naman Bin Enteng.

Bahwa objek tanah sengketa Girik Adat C. 32, Blok S.I, tertulis atas nama Naman Bin Enteng sesuai dengan bukti surat surat yang dimiliki dan akan dibuktikan dalam Perkara aquo nantinya.

Bahwa seharusnya yang dituduh telah melakukan perbuatan melawan hukum dan beritikad tidak baik adalah Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat V dan Penggugat, yang melakukan Jual Beli tanah Objek sengketa tanpa hak dan merugikan pihak Tergugat I, II, III dan seluruh Ahli Waris Enteng Bin Kuntot / Ahli Waris Pengganti dari ketiga anak anak Enteng Bin Kuntot. Bahwa Para Turut Tergugat dan Penggugatlah yang sebenarnya Telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang dapat dituntut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

6. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada **angka 8 butir (a) dan butir (b). Gugatan.** Bahwa pada **angka 8 buir (a) Gugatan mengenai kerugian Materiil**, Tergugat I menolak dengan Tegas dan Keras sebab dalil tersebut sangat tidak benar dan patutlah ditolak seluruhnya, namun sebaliknya Tergugat I dan para Ahli Waris dari Enteng Bin Kuntot / para ahli Waris Pengganti yang paling berhak menuntut Ganti kerugian pada Para Turut Tergugat I s/d V serta pada Penggugat sebagai akibat dari tindakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan niat tidak baik yang dapat dituntut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yakni Sebesar Rp.1.134.000.000,-- (Satu Milyar seratus tiga puluh Empat juta Rupaih), karena Tergugat I, II, III, IV tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut dengan adanya perbuatan Penggugat dan para Turut Tergugat yang melakukan jual tanah objek sengketa tanpa Dasar dan bukan haknya.

Bahwa pada **angka 8 butir (b) gugatan mengenai kerugian Immateriil**, adalah illusi penggugat semata dan tidak ada dasar dasar yang jelas karena setiap tuntutan ganti kerugian Immateriil wajib disertai perincian adanya kerugian itu, **sebagaimana PUTUSAN MAHAKAMAH AGUNG R.I. No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 dan Putusan**



Mahkamah Agung R.I. No.1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, sdebagai berikut :

Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya, tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna.

Bahwa berdasarkan dalil dalil yang dikemukakan oleh Tergugat I diatas, mohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo, menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima.

7. Bahwa TERGUGAT I, menolak dengan Keras dan tegas dalail Penggugat pada **angka 9 gugatan** yang memohon diletakkan sita jaminan atas asset Terguat I, II, III dan IV, bahwa sebagaimana *yurisprudensi* Mahkamah Agung R.I. No.1121 K/Sip/1971, tanggal 15 April 1972, Kaedah hukumnya sebagai berikut : Penggugat yang tidak memiliki bukti bukti yang kuat, maka permohonan Penggugat untuk "Sita jaminan" (Conservatoir Beslag), tidak dapat dikabulkan dan tidak dapat disyahkan.

8. Bahwa Tergugat I, menolak dengan Tegas dan Keras dalil Penggugat pada **angka 10 gugatan** yang memohon pada Bapak Ketua pengadilan Negeri Bekasi untuk menghukum Tergugat I, II, III dan IV membayar uang Paksa (Dwangsong) secara tanggung renteng.

Bahwa dalam perkara aquo, yang menjadi inti atau Pokok permasalahan oleh penggugat adalah adanya Pemagaran tanah yang didalikan oleh penggugat atas 6 (enam) bidang yang dibeli dari Para Turut Tergugat I, II, III, IV dan V, berdasarkan jual beli yang diuraikan pada angka 1, butir a, b, c, d, e dan f.

Bahwa Penggugat menjelaskan harga tanah total seluruhnya dibayar dengan harga sebesar Rp.1.134.000.000,--(satu milyar seratus tiga puluh empat juta rupiah).

Bahwa tanah tersebut menjadi objek sengketa dalam perkara aquo, karena oleh penggugat mendalikan bahwa Para Tergugat telah melakukan pemagaran secara tanpa ijin atau sepengetahuan Penggugat.

Bahwa berkaitan dengan Pokok gugatan tersebut, tidaklah beralasan hukum penggugat memohon Uang paksa (*Dwangsom*) In casu pada Para Tergugat, karena inti/pokok dari permasalahannya/gugatan bukan tuntutan



ganti kerugian, oleh itu Permohonan uang paksa (*dwangsom*) oleh Penggugat tidak dapat dikabulkan dan Patutlah ditolak.

9. Bahwa Tergugat I sangat setuju dalil Penggugat pada **angka 11 Gugatan**, dimana para Turut Tergugat termasuk Penggugat harus / wajib mentaati isi Putusan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo.

Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan hukum diatas dan didukung oleh fakta fakta, maka Tergugat I mohon Kepada Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa tanah yang terletak di Persil nomor 6, Blok S.I. Girik C.32, seluas : ± 2.607 M2, lebih kurang (Dua ribu enam ratus tujuh meter persegi) SPPT No.32.18.100.006.0418-0. Yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Tarumajaya, Kelurahan/Desa Pantai Makmur, setempat dikenal sebagai Desa Pantai Makmur, Adalah milik Para Tergugat II, III dan IV.
3. Menyatakan Penggugat adalah penggugat yang beritikad tidak baik;
4. Menghukum Penggugat dan para Turut Teergugat I, II, III, IV dan V, membayar ganti kerugian pada Tergugat II, III, IV dan V, sebesar Rp.1.134.000.000,-- (Satu Milyar seratus tiga puluh Empat juta Rupaih) secara tunai dan sekaligus.
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo hingga berkekuatan hukum tetap sesuai ketentuan yang berlaku.

Bahwa apabila Ketua/Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat II** mengajukan Jawaban tanggal 25 Februari 2016 yang berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah bukan pemilik tanah yang sah, dikarenakan para waris tidak turut menandatangani surat keterangan waris, atau di surat jual beli kepada ke-5 turut tergugat tersebut ;



- a. Bahwa objek yang disengketakan tersebut seluas 1.134 M2 adalah tanah milik adat a/n Naman Bin Enteng yang termasuk dalam Grik/C Nomor : 32/Persil 6/Luas : 4.152 ha. Naman alias Aca adalah anak terakhir dari 3 saudara kandung yang tidak mempunyai anak. Dan atas anak dari Enteng bin Kutot. Yaitu 1. NCEH pr masih mempunyai keturunan hingga sekarang, 2. PILAS dengan 5 istri masih mempunyai keturunan hingga sekarang, 3. NAMAN tidak mempunyai keturunan;
- b. Bahwasanya dalam akte jual beli salah satu dari 5 orang turut tergugat yaitu Bpk NGADIMIN. Akte Jual-beli No. 139/2012/ tgl. 24 Desember 2012 tersebut kurang pihak dari para waris pengganti Naman bin Enteng;
- c. Bahwa yang menjadi dasar jual-beli terdapat keterangan waris atas perkawinannya pilas dengan Isah mempunyai 6 orang anak. Ini sangat salah dan tidak dapat dibenarkan karena atas perkawinannya pilas dengan isah mempunyai 3 orang anak yaitu : H. Bahrudin alm, piah, dan ma'ih. Dan adapun anak pilas yang lainnya adalah dari istri yang ke-2,3,4 dan ke-5 dan jual beli Penggugat dan turut tergugat adalah cacat hukum tidak melibatkan semua waris Naman bin Enteng ;
2. Dan yang dilakukan turut tergugat perolehan tanah tersebut tidak pada para waris. Dan penggugat juga turut tergugat harus membuktikan dulu kebenaran letak objek tanah tersebut dalam hal ini pengugat dan turut tergugat I,II,III,IV,V. (dan tanah yang belum di jual-belian para waris haruslah mendapat perlindungan hukum ;
3. Bahwasanya dalam point 3 penggugat menguasai dan memiliki tanah tersebut. Padahal turut tergugat dan penggugat tidak sekalipun terlihat di objek tanah yang disengketakan tersebut. Dikarnakan para waris bertempat tinggal di dekat letak objek tanah yang disengketakan penggugat ; Dan Bahwa penggugat telah menjadi satu kesatuan. Dengan turut tergugat adalah pembeli yang tidak beritikad baik dengan sengaja menghilangkan, mengelapkan hak daripada para waris ;
4. Bahwa atas tanah yang belum di Jual belikan Naman bin Enteng. Maka saya Andy tergugat II wajib melakukan pemagaran dan memperjelas batas-batas tanah para waris. Dalam bentuk mengamankan hak-hak daripada para waris ;
5. Bahwa yang sebenarnya saya menolak dan meragukan kebenarannya surat tersebut yang di sahkan oleh oknum pejabat desa Pantai Makmur. Yang dalam hal ini telah mengelapkan hak waris. Sehingga kami menolak atas somasi pembongkaran tanah waris yang belum dijual ;



6. Bahwa saya sebagai Tergugat II memohon kepada Ketua Majelis Hakim, untuk menghukum Penggugat dalam hal ini sebagai pembeli yang tidak beritikad baik dan melakukan pengelapan hak waris dengan turut tergugat I,II,III,IV,V, yang sengaja dalam satu kesatuan melakukan tindak kejahatan diatas tanah waris Naman Bin Enteng ;
7. Bahwa adalah di Penggugatlah yang melakukan perbuatan melawan hukum yang sebagaimana diatur dalam UUD KUHP Perdata pasal 1365 ;
8. Bahwa dalam tindakan Penggugat kami telah dirugikan secara materi Rp.1.134.000.000.(satu milyar seratus tiga puluh empat rupiah) dengan luas tanah 1134 m2. dikalikan per meter R. 1.000.000 (satu juta rupiah)
 - Bahwa akibat perbuatan penggugat saya mengalami penderitaan, tenaga, uang, pikiran, terlebih nama baik saya. Dalam kerugian ini saya menuntut penggugat Rp.3.000.000.000.(tiga milyar rupiah)
9. Bahwa saya Andy tergugat II. Menolak keras dan dalam sita jaminan dengan dasar surat penggugat yang tidak benar kebenarnya ;
10. Bahwa saya Andy tergugat II. Menolak untuk membayar uang paksa secara tanggung renteng ;
11. Bahwa tergugat dan turut tergugat sudah sepantasnya di hukum menurut peraturan hukum yang berlaku. Yang melakukan tindak kejahatan bersama-sama dalam mengelapkan hak waris Naman bin Enteng ;
12. Bahwa saya Andy tergugat II. Menolak keras kepada Ketua Majelis Hakim untuk memutuskan atau mengabulkan dalil penggugat atas ke 6 (enam) akte jual-beli tersebut adalah:
 - a. Akte Jual-beli No. 128/2012/ tgl. 15 Desember 2012. a/n JOKO SUDWIYANTO selaku pembeli turut tergugat I ;
 - b. Akte Jual-beli No. 130/2012/ tgl. 15 Desember 2012. a/n SURYATININGSIH selaku pembeli turut tergugat II ;
 - c. Akte Jual-beli No. 142/2012/ tgl. 24 Desember 2012. a/n K. YANI selaku pembeli turut tergugat III ;
 - d. Akte Jual-beli No. 141/2012/ tgl. 24 Desember 2012. a/n SURYATININGSIH selaku pembeli turut tergugat II ;
 - e. Akte Jual-beli No. 139/2012/ tgl. 24 Desember 2012. a/n NGADIMIN selaku pembeli turut tergugat IV ;
 - f. Akte Jual-beli No. 1931/2012./ tgl. 31 Desember 2012. a/n PURWANTO selaku pembeli turut tergugat V;



Bahwa atas akte jual-beli a sampai f adalah tidak akurat batas-batas tanahnya dan bukti surat dasar pembelian adalah salah letak objek tanahnya. Terlebih dalam surat keterangan waris Naman bin Enteng di palsukan;

1. Mohon kepada Ketua Majelis Hakim tidak mengabulkan dalil penggugat seluruhnya. Dikarenakan dasar pembeliannya turut tergugat dan penggugat adalah SPOP (suta'y pemberitahuan objek pajak) dari nomor : 335 a/n Enteng bin Kutot bukan dari milik adat C no.: 32 a/n Naman bin Enteng ;
2. Dan menyatakan ke enam akte jual beli tersebut tidak sah sebagaimana hukum yang berlaku ;
3. Menyatakan penggugat dan ke lima turut tergugat adalah perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan surat-surat yang dimiliki penggugat dan turut tergugat adalah tidak sah menurut hukum ;
5. Menghukum penggugat dan turut tergugat dengan mengganti rugi sekaligus:
 - Imateril Rp.3.000.000.000 (tiga milyar rupiah)
 - Materil Rp. 1.134.000.000. (satu milyar seratus tiga puluh empat rupiah)
6. Menghukum penggugat untuk membayar uang paksa setiap harinya dalam perkara ini ;
7. Menghukum oknum desa Pantai Makmur yang sengaja membantu penggugat sebagai pembeli yang tidak beritikad baik;

Pokok Perkara :

1. Menolak semua gugatan Penggugat ;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang tidak beritikad baik ;
3. Menyatakan bahwa atas tanah milik adat a/n Naman Bin Enteng Grik/C nomor : 32/Persil 6/Luas : 4.152 ha. Desa Sagara Makmur Kabupaten Bekasi. Yang sekarang terletak di desa Pantai Makmur Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi Propinsi Jawa Barat yang terdapat di dalam luasnya tersebut seluas : 1.134 m² Yang sebagaimana di kalim penggugat adalah milik yang sah para waris dan tergugat II,II,IV.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat III** mengajukan Jawaban tanggal 25 Februari 2016 yang berbunyi sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah bukan pemilik tanah yang sah, dikarenakan para waris tidak turut menandatangani surat keterangan waris, atau di surat jual beli kepada ke-5 turut tergugat tersebut ;
 - a. Bahwa objek yang disengketakan tersebut seluas 1.134 M2 adalah tanah milik adat a/n Naman Bin Enteng yang termasuk dalam Grik/C Nomor : 32/Persil 6/Luas : 4.152 ha. Naman alias Aca adalah anak terakhir dari 3 saudara kandung yang tidak mempunyai anak. Dan atas anak dari Enteng bin Kutot. Yaitu 1. NCEH pr masih mempunyai keturunan hingga sekarang, 2. PILAS dengan 5 istri masih mempunyai keturunan hingga sekarang, 3. NAMAN tidak mempunyai keturunan;
 - b. Bahwasanya dalam akte jual beli salah satu dari 5 orang turut tergugat yaitu Bpk NGADIMIN. Akte Jual-beli No. 139/2012/ tgl. 24 Desember 2012 tersebut kurang pihak dari para waris pengganti Naman bin Enteng ;
 - c. Bahwa yang menjadi dasar jual-beli terdapat keterangan waris atas perkawinannya pilas dengan Isah mempunyai 6 orang anak. Ini sangat salah dan tidak dapat dibenarkan karena atas perkawinannya pilas dengan isah mempunyai 3 orang anak yaitu : H. Bahrudin alm, piah, dan ma'ih. Dan adapun anak pilas yang lainnya adalah dari istri yang ke-2,3,4 dan ke-5 dan jual beli Penggugat dan turut tergugat adalah cacat hukum tidak melibatkan semua waris Naman bin Enteng ;
2. Dan yang dilakukan turut tergugat perolehan tanah tersebut tidak pada para waris. Dan penggugat juga turut tergugat harus membuktikan dulu kebenaran letak objek tanah tersebut dalam hal ini pengugat dan turut tergugat I,II,III,IV,V. (dan tanah yang belum di jual-belian para waris haruslah mendapat perlindungan hukum ;
3. Bahwasanya dalam point 3 penggugat menguasai dan memiliki tanah tersebut. Padahal turut tergugat dan penggugat tidak sekalipun terlihat di objek tanah yang disengketakan tersebut. Dikarnakan para waris bertempat tinggal di dekat letak objek tanah yang disengketakan penggugat ; Dan Bahwa penggugat telah menjadi satu kesatuan. Dengan turut tergugat adalah pembeli yang tidak beritikad baik dengan sengaja menghilangkan, mengelapkan hak daripada para waris ;
4. Bahwa atas tanah yang belum di Jual belikan Naman bin Enteng. Maka saya Andy tergugat II wajib melakukan pemagaran dan memperjelas batas-batas



tanah para waris. Dalam bentuk mengamankan hak-hak daripada para waris ;

5. Bahwa yang sebenarnya saya menolak dan meragukan kebenarannya surat tersebut yang di sahkan oleh oknum pejabat desa Pantai Makmur. Yang dalam hal ini telah mengelapkan hak waris. Sehingga kami menolak atas somasi pembongkaran tanah waris yang belum dijual ;
6. Bahwa saya sebagai Tergugat II memohon kepada Ketua Majelis Hakim, untuk menghukum Penggugat dalam hal ini sebagai pembeli yang tidak beritikad baik dan melakukan pengelapan hak waris dengan turut tergugat I,II,III,IV,V, yang sengaja dalam satu kesatuan melakukan tindak kejahatan diatas tanah waris Naman Bin Enteng ;
7. Bahwa adalah di Penggugatlah yang melakukan perbuatan melawan hukum yang sebagaimana diatur dalam UUD KUHP Perdata pasal 1365 ;
8. Bahwa dalam tindakan Penggugat kami telah dirugikan secara materi Rp.1.134.000.000.(satu milyar seratus tiga puluh empat rupiah) dengan luas tanah 1134 m2. dikalikan per meter R. 1.000.000 (satu juta rupiah)
 - Bahwa akibat perbuatan penggugat saya mengalami penderitaan, tenaga, uang, pikiran, terlebih nama baik saya. Dalam kerugian ini saya menuntut penggugat Rp.3.000.000.000.(tiga milyar rupiah)
9. Bahwa saya Andy tergugat II. Menolak keras dan dalam sita jaminan dengan dasar surat penggugat yang tidak benar kebenarannya ;
10. Bahwa saya Andy tergugat II. Menolak untuk membayar uang paksa secara tanggung renteng ;
11. Bahwa tergugat dan turut tergugat sudah sepantasnya di hukum menurut peraturan hukum yang berlaku. Yang melakukan tindak kejahatan bersama-sama dalam mengelapkan hak waris Naman bin Enteng ;
12. Bahwa saya Andy tergugat II. Menolak keras kepada Ketua Majelis Hakim untuk memutuskan atau mengabulkan dalil penggugat atas ke 6 (enam) akte jual-beli tersebut adalah:
 - a. Akte Jual-beli No. 128/2012/ tgl. 15 Desember 2012. a/n JOKO SUDWIYANTO selaku pembeli turut tergugat I ;
 - b. Akte Jual-beli No. 130/2012/ tgl. 15 Desember 2012. a/n SURYATININGSIH selaku pembeli turut tergugat II ;
 - c. Akte Jual-beli No. 142/2012/ tgl. 24 Desember 2012. a/n K. YANI selaku pembeli turut tergugat III ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Akte Jual-beli No. 141/2012/ tgl. 24 Desember 2012. a/n SURYATININGSIH selaku pembeli turut tergugat II ;
- e. Akte Jual-beli No. 139/2012/ tgl. 24 Desember 2012. a/n NGADIMIN selaku pembeli turut tergugat IV ;
- f. Akte Jual-beli No. 1931/2012./ tgl. 31 Desember 2012. a/n PURWANTO selaku pembeli turut tergugat V;

Bahwa atas akte jual-beli a sampai f adalah tidak akurat batas-batas tanahnya dan bukti surat dasar pembelian adalah salah letak objek tanahnya. Terlebih dalam surat keterangan waris Naman bin Enteng di palsukan;

1. Mohon kepada Ketua Majelis Hakim tidak mengabulkan dalil penggugat seluruhnya. Dikarenakan dasar pembeliannya turut tergugat dan penggugat adalah SPOP (sutay pemberitahuan objek pajak) dari nomor : 335 a/n Enteng bin Kutot bukan dari milik adat C no.: 32 a/n Naman bin Enteng ;
2. Dan menyatakan ke enam akte jual beli tersebut tidak sah sebagaimana hukum yang berlaku ;
3. Menyatakan penggugat dan ke lima turut tergugat adalah perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan surat-surat yang dimiliki penggugat dan turut tergugat adalah tidak sah menurut hukum ;
5. Menghukum penggugat dan turut tergugat dengan mengganti rugi sekaligus:
 - Imateril Rp.3.000.000.000 (tiga milyar rupiah)
 - Materil Rp. 1.134.000.000. (satu milyar seratus tiga puluh empat rupiah)
6. Menghukum penggugat untuk membayar uang paksa setiap harinya dalam perkara ini ;
7. Menghukum oknum desa Pantai Makmur yang sengaja membantu penggugat sebagai pembeli yang tidak beritikad baik ;

Pokok Perkara :

1. Menolak semua gugatan Penggugat ;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang tidak beritikad baik ;
3. Menyatakan bahwa atas tanah milik adat a/n Naman Bin Enteng Grik/C nomor : 32/Persil 6/Luas : 4.152 ha. Desa Sagara Makmur Kabupaten Bekasi. Yang sekarang terletak di desa Pantai Makmur Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi Propinsi Jawa Barat yang terdapat di dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luasnya tersebut seluas : 1134 m2 Yang sebagaimana di kalim penggugat adalah milik yang sah para waris dan tergugat II,II,IV.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat IV** mengajukan Jawaban tanggal 25 Februari 2016 yang berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah bukan pemilik tanah yang sah, dikarenakan para waris tidak turut menandatangani surat ketrangan waris, atau di surat jual beli kepada ke-5 turut tergugat tersebut ;
 - a. Bahwa objek yang disengketakan tersebut seluas 1.134 M2 adalah tanah milik adat a/n Naman Bin Enteng yang termasuk dalam GriK/C Nomor : 32/Persil 6/Luas : 4.152 ha. Naman alias Aca adalah anak terakhir dari 3 saudara kandung yang tidak mempunyai anak. Dan atas anak dari Enteng bin Kutot. Yaitu 1. NCEH pr masih mempunyai keturunan hingga sekarang, 2. PILAS dengan 5 istri masih mempunyai keturunan hingga sekarang, 3. NAMAN tidak mempunyai keturunan;
 - b. Bahwasanya dalam akte jual beli salah satu dari 5 orang turut tergugat yaitu Bpk NGADIMIN. Akte Jual-beli No. 139/2012/ tgl. 24 Desember 2012 tersebut kurang pihak dari para waris pengganti Naman bin Enteng ;
 - c. Bahwa yang menjadi dasar jual-beli terdapat keterangan waris atas perkawinannya pilas dengan Isah mempunyai 6 orang anak. Ini sangat salah dan tidak dapat dibenarkan karena atas perkawinannya pilas dengan isah mempunyai 3 orang anak yaitu : H. Bahrudin alm, piah, dan ma'ih. Dan adapun anak pilas yang lainnya adalah dari istri yang ke-2,3,4 dan ke-5 dan jual beli Penggugat dan turut tergugat adalah cacat hukum tidak melibatkan semua waris Naman bin Enteng ;
2. Dan yang dilakukan turut tergugat perolehan tanah tersebut tidak pada para waris. Dan penggugat juga turut tergugat harus membuktikan dulu kebenaran letak objek tanah tersebut dalam hal ini pengugat dan turut tergugat I,II,III,IV,V. (dan tanah yang belum di jual-belikan para waris haruslah mendapat perlindungan hukum ;
3. Bahwasanya dalam point 3 penggugat menguasai dan memiliki tanah tersebut. Padahal turut tergugat dan penggugat tidak sekalipun terlihat di objek tanah yang disengketakan tersebut. Dikarnakan para waris bertempat tinggal di dekat letak objek tanah yang disengketakan penggugat ; Dan Bahwa penggugat telah menjadi satu kesatuan. Dengan turut tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah pembeli yang tidak beritikad baik dengan sengaja menghilangkan, mengelapkan hak daripada para waris ;

4. Bahwa atas tanah yang belum di Jual belikan Naman bin Enteng. Maka saya Andy tergugat II wajib melakukan pemagaran dan memperjelas batas-batas tanah para waris. Dalam bentuk mengamankan hak-hak daripada para waris ;
5. Bahwa yang sebenarnya saya menolak dan meragukan kebenarannya surat tersebut yang di sahkan oleh oknum pejabat desa Pantai Makmur. Yang dalam hal ini telah mengelapkan hak waris. Sehingga kami menolak atas somasi pembongkaran tanah waris yang belum dijual ;
6. Bahwa saya sebagai Tergugat II memohon kepada Ketua Majelis Hakim, untuk menghukum Penggugat dalam hal ini sebagai pembeli yang tidak beritikad baik dan melakukan pengelapan hak waris dengan turut tergugat I,II,III,IV,V, yang sengaja dalam satu kesatuan melakukan tindak kejahatan diatas tanah waris Naman Bin Enteng ;
7. Bahwa adalah di Penggugatlah yang melakukan perbuatan melawan hukum yang sebagaimana diatur dalam UUD KUHP Perdata pasal 1365 ;
8. Bahwa dalam tindakan Penggugat kami telah dirugikan secara materi Rp.1.134.000.000.(satu milyar seratus tiga puluh empat rupiah) dengan luas tanah 1134 m2. dikalikan per meter R. 1.000.000 (satu juta rupiah);
 - Bahwa akibat perbuatan penggugat saya mengalami penderitaan, tenaga, uang, pikiran, terlebih nama baik saya. Dalam kerugian ini saya menuntut penggugat Rp.3.000.000.000.(tiga milyar rupiah)
9. Bahwa saya Andy tergugat II. Menolak keras dan dalam sita jaminan dengan dasar surat penggugat yang tidak benar kebenarnya ;
10. Bahwa saya Andy tergugat II. Menolak untuk membayar uang paksa secara tanggung renteng ;
11. Bahwa tergugat dan turut tergugat sudah sepantasnya di hukum menurut peraturan hukum yang berlaku. Yang melakukan tindak kejahatan bersama-sama dalam mengelapkan hak waris Naman bin Enteng ;
12. Bahwa saya Andy tergugat II. Menolak keras kepada Ketua Majelis Hakim untuk memutuskan atau mengabulkan dalil penggugat atas ke 6 (enam) akte jual-beli tersebut adalah:
 - a. Akte Jual-beli No. 128/2012/ tgl. 15 Desember 2012. a/n JOKO SUDWIYANTO selaku pembeli turut tergugat I ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Akte Jual-beli No. 130/2012/ tgl. 15 Desember 2012. a/n SURYATININGSIH selaku pembeli turut tergugat II ;
- c. Akte Jual-beli No. 142/2012/ tgl. 24 Desember 2012. a/n K. YANI selaku pembeli turut tergugat III ;
- d. Akte Jual-beli No. 141/2012/ tgl. 24 Desember 2012. a/n SURYATININGSIH selaku pembeli turut tergugat II ;
- e. Akte Jual-beli No. 139/2012/ tgl. 24 Desember 2012. a/n NGADIMIN selaku pembeli turut tergugat IV ;
- f. Akte Jual-beli No. 1931/2012./ tgl. 31 Desember 2012. a/n PURWANTO selaku pembeli turut tergugat V;

Bahwa atas akte jual-beli a sampai f adalah tidak akurat batas-batas tanahnya dan bukti surat dasar pembelian adalah salah letak objek tanahnya. Terlebih dalam surat keterangan waris Naman bin Enteng di palsukan;

1. Mohon kepada Ketua Majelis Hakim tidak mengabulkan dalil penggugat seluruhnya. Dikarenakan dasar pembeliannya turut tergugat dan penggugat adalah SPOP (sutay pemberitahuan objek pajak) dari nomor : 335 a/n Enteng bin Kutot bukan dari milik adat C no.: 32 a/n Naman bin Enteng ;
2. Dan menyatakan ke enam akte jual beli tersebut tidak sah sebagaimana hukum yang berlaku ;
3. Menyatakan penggugat dan ke lima turut tergugat adalah perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan surat-surat yang dimiliki penggugat dan turut tergugat adalah tidak sah menurut hukum ;
5. Menghukum penggugat dan turut tergugat dengan mengganti rugi sekaligus:
 - Imateril Rp.3.000.000.000 (tiga milyar rupiah)
 - Materil Rp. 1.134.000.000. (satu milyar seratus tiga puluh empat rupiah)
6. Menghukum penggugat untuk membayar uang paksa setiap harinya dalam perkara ini ;
7. Menghukum oknum desa Pantai Makmur yang sengaja membantu penggugat sebagai pembeli yang tidak beritikad baik ;

Pokok Perkara :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak semua gugatan Penggugat ;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang tidak beritikad baik ;
3. Menyatakan bahwa atas tanah milik adat a/n Naman Bin Enteng Grik/C nomor : 32/Persil 6/Luas : 4.152 ha. Desa Sagara Makmur Kabupaten Bekasi. Yang sekarang terletak di desa Pantai Makmur Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi Propinsi Jawa Barat yang terdapat di dalam luasnya tersebut seluas : 1134 m2 Yang sebagaimana di kalim penggugat adalah milik yang sah para waris dan tergugat II,II,IV.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Turut Tergugat I** mengajukan Jawaban tertanggal 25 Februari 2016 yang berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa benar sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatannya halaman 2 angka 1.a sampai 1.f. PENGUGAT adalah pemilik yang sah atas 6 bidang tanah, yang 1 bidang tanah diantaranya dibeli dari Turut Tergugat I, sesuai dengan bukti Akte Jual Beli No. 128/2012, tanggal 19 Desember 2012, antara Penggugat selaku Pembeli dengan Joko Sudwiyanto / Turut Tergugat I, selaku Penjual atas sebidang tanah seluas kurang lebih 160 M2, terletak di Jl. Kampung Baru, Desa/Kelurahan Pantaimakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dibuat dihadapan Sandra Setiawati Santoso, S.H., P.P.A.T di Bekasi. (Bukti copy AJB No. 128/2012, tanggal 19 Desember 2012 terlampir 1), dengan batas-batasnya sebagai berikut :
 - Utara : Tanah Leo Nardo ;
 - Timur : Tanah Pengairan ;
 - Selatan : Tanah Purwanto ;
 - Barat : Tanah M. Gojali ;
2. Bahwa tanah yang dijual kepada Penggugat, dibeli Turut Tergugat I dari Nasrul B, ditawarkan melalui Bapak kandung Turut Tergugat I Drs. Sihono, BBA (alm), sesuai bukti Akta Jual Beli No.313/TRJ/1998 tanggal 4 April 1998 dibuat dihadapan Drs. H. Oman Rohman, Camat, PPAT Kecamatan Tarumajaya, dengan saksi Haji Riman, A. Zainudin (Bukti copy Akta Jual Beli No.313/TRJ/1998 tanggal 4 April 1998 terlampir 2). Dimana awal pembeliannya pada tahun 1998, Bapak kandung Turut Tergugat I ditawarkan tanah seluas 500 m2 dilokasi yang sekarang menjadi tanah sengketa. Dikarenakan pada saat itu Bapak kandung Turut Tergugat I tidak memiliki uang maka Bapak kandung Turut Tergugat I menawarkan tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut kepada rakan-rekan kerjanya, keponakannya yaitu Purwanto / Turut Tergugat V dan kepada Turut Tergugat I untuk membeli tanah tersebut ;

3. Bahwa tanah milik Nasrul B yang ditawarkan melalui perantaranya bernama Bapak Amsori kepada Bapak kandung Turut Tergugat I Drs. Sihono, BBA akhirnya dibeli oleh 3 orang yaitu Turut Tergugat I, Purwanto / Turut Tergugat V, dan Agus Susanto. Turut Tergugat I, Purwanto / Turut Tergugat V, dan Agus Susanto menyepakati dan menyetujui membeli tanah tersebut dengan harga yang sudah ditetapkan pada waktu itu. Dengan ketentuan tanah seluas 500 meter persegi harus dipecah menjadi tiga bagian masing-masing yaitu Turut Tergugat I seluas 160 m2, Purwanto / Turut Tergugat V seluas 160 m2, sedangkan Agus Susanto seluas 180 m2 ;
4. Bahwa transaksi jual beli tanah dilaksanakan di rumah kediaman Bapak kandung Turut Tergugat I Drs. Sihono, BBA., di Jl. Pepaya VII No. 8, RT. 002/RW.016, Kel. Semper Barat, Cilincing, Jakarta Utara, kwitansi penerimaan uang sebesar Rp.5.440.000,-(lima juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah ukuran 160 m2, Kampung Tanah Baru RT.02 RW.03, Desa Pantai Makmur, kwitansi pembelian ditanda tangani oleh Amsori, dan ditandatangani saksi-saksi dari aparat Desa Pantai makmur yaitu A. Zainudin dan Saman ;
5. Bahwa setelah tanah tersebut selesai dilunasi seluruhnya Turut Tergugat I, Purwanto / Turut Tergugat V, dan Agus Susanto, satu minggu kemudian meninjau lokasi tanah bersama sama dengan ayah kandung Turut Tergugat I Drs. Sihono BBA meninjau lokasi tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa tersebut. Ayah kandung Turut Tergugat I menunjukkan batas tanah masing-masing untuk 3 lokasi tanah milik Turut Tergugat I, Purwanto / Turut Tergugat V, dan Agus Susanto. Batas tanah berupa galengan dan patok yang terbuat dari kayu. Selanjutnya Turut Tergugat I hampir setiap bulan meninjau lokasi tanahnya, tanah sawah milik Turut Tergugat I digarap menjadi sawah oleh penduduk setempat yang namanya Turut Tergugat I lupa ;
6. Bahwa sebagai warga Negara yang baik Turut Tergugat I senantiasa membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tanahnya sejak Tahun 1999 PBB keluar sampai dengan Tahun 2012 (Bukti PBB terlampir 3) ;
7. Bahwa selama Turut Tergugat I memiliki tanahnya dari Tahun 1998 sampai Desember tahun 2012, baik Sdr. Helbeth Sakti, S.Ak / TERGUGAT I maupun Sdr. Andy/TERGUGAT II atau siapapun yang mengaku-ngaku sebagai ahli

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waris tidak pernah datang ke lokasi tanah milik TURUT TERGUGAT I untuk mengklaim tanah tersebut sebagai miliknya ;

Mohon Putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **TurutTergugat II** mengajukan Jawaban tertanggal 25 Februari 2016 yang berbunyi sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II dengan ini membantah dengan tegas bahwa Turut Tergugat III memiliki alamat yang sama dengan Turut Tergugat II, karena dari dahulu sampai dengan sekarang Turut Tergugat III tidak pernah tinggal/beralamat yang sama dengan rumah/tempat tinggalnya Turut Tergugat II ;
2. Bahwa Turut Tergugat II tidak memiliki hubungan keluarga/hubungan kekerabatan dengan Turut Tergugat III ;
3. Bahwa Turut Tergugat II mengenai Turut Tergugat III sewaktu Turut Tergugat III menawarkan dua bidang tanah agar Turut Tergugat II membeli tanah yang ditawarkan oleh Turut Tergugat III tersebut ;
4. Bahwa sebagai seorang ibu rumah tangga yang hidupnya dengan mengandalkan uang pensiunan dari almarhum suaminya, Turut Tergugat II memiliki dana simpanan yang setelah dihitung cukup untuk membeli tanah tersebut dengan harapan bilamana kelak tanah tersebut dijual lagi akan memiliki nilai ekonomi yang lebih bagus dan akan mendapatkan hasil keuntungan, sehingga Turut Tergugat II tergerak untuk menerima penawaran dari Turut Tergugat III dan bersedia membeli tanah yang ditawarkan oleh Turut Tergugat III dan sebagai seorang yang awam dibidang hukum, Turut Tergugat III hanya mengetahui tanah yang akan dibeli memiliki dokumen berupa Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Tanah (PPAT) dan menyerahkan sepenuhnya proses administrasi pembelian tanah tersebut termasuk menyerahkan uang pembelian tanah melalui Turut Tergugat III ;
5. Bahwa setelah jual beli dilaksanakan, Turut Tergugat III menyerahkan Akta Jual Beli No. 499/DS/TRJ/2003, tanggal 19 Juni 2003 dan Akta Jual Beli No. 826/DS/TRJ/2003, tanggal 23 Oktober 2003 kepada Turut Tergugat II dan semenjak dari tahun 2003 sampai dengan adanya gugatan ini, turut tergugat ii tidak pernah mendapatkan tegoran,



bantahan, gugatan, perlawanan dari pihak yang mendalilkan kepemilikannya atas tanah yang dibeli tersebut ;

6. Bahwa pada sekitar tahun 2012, Turut Tergugat III kembali mendatangi rumah kediaman Turut Tergugat II dan menyampaikan perihal bahwa atas kedua bidang tanah yang pernah ditawarkan oleh Turut Tergugat III kepada Turut Tergugat II dan kemudian dibeli oleh Turut Tergugat II akan dibebaskan untuk proyek pengairan sehingga Turut Tergugat III telah menawarkan kedua bidang tanah tersebut (beserta bidang tanah lainnya) untuk dijualkan kepada pihak lain dan atas penawaran tersebut Turut Tergugat III telah mendapatkan calon pembelinya ;
7. Bahwa dengan pertimbangan bahwa Turut Tergugat II membeli kedua bidang tanah tersebut melalui jasa Turut Tergugat III tidak pernah ada masalah hingga dengan akan dijualnya kedua bidang tanah tersebut maka Turut Tergugat II menyerahkan sepenuhnya proses penjualan dan pengurusan administrasi penjualan kedua bidang tanah tersebut kepada Turut Tergugat III, sehingga sesuai dengan Tanda Terima tanggal 21 Juni 2012, Turut Tergugat II menyerahkan seluruh dokumen-dokumen yang berhubungan penjualan kedua bidang tanah kepada Turut Tergugat III dan menyerahkan segala sesuatu yang berurusan dengan proses penjualan kepada Turut Tergugat III ;
8. Bahwa dengan dilakukannya jual beli antara Turut Tergugat II dengan pembelian kedua bidang tanah tersebut, maka kedua bidang tanah tersebut menjadi milik dari Pembeli tanah dan karenanya segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut menjadi beban dari Pembeli Tanah ;
9. Bahwa dengan demikian, dengan adanya Akta Jual Beli No. 130/2012, tanggal 19 Desember 2012 yang dibuat dihadapan SANDRA SETIAWATI SANTOSO, SH PPAT di Kabupaten Bekasi dan Akta Jual Beli No. 141/2012, tanggal 24 Desember 2012 yang dibuat dihadapan SANDRA SETIAWATI SANTOSO, SH PPAT di Kabupaten Bekasi maka kedua bidang tanah tersebut menjadi milik dari Penggugat dan karenanya segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut menjadi beban dari Penggugat ;

Berdasarkan hal-hal yang telah kami uraikan diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memeriksa dan memutus perkara dengan seadil-adilnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Turut Tergugat V** mengajukan Jawaban tanggal 25 Februari 2016 yang berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa benar sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatannya halaman 2 angka 1.a sampai 1.f. Penggugat adalah pemilik yang sah atas 6 bidang tanah, yang 1 bidang tanah diantaranya dibeli dari Turut Tergugat V, sesuai dengan bukti Akte Jual Beli No. 1931/2012, tanggal 31 Desember 2012, antara Penggugat selaku Pembeli dengan Purwanto / Turut Tergugat V, selaku Penjual atas sebidang tanah seluas kurang lebih 160 M2, terletak di Jl. Kampung Baru, Desa/Kelurahan Pantaimakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dibuat dihadapan Tri Akhsanul Iman, S.H., P.P.A.T di Bekasi. (Bukti copy AJB No. 1931/2012, tanggal 31 Desember 2012 terlampir 1), dengan batas-batasnya sebagai berikut :
 - Utara : Tanah Joko Sudwiyanto ;
 - Timur : Tanah Pengairan ;
 - Selatan : Agus Susanto ;
 - Barat : Tanah M. Gojali ;
2. Bahwa tanah yang dijual kepada Penggugat, dibeli Turut Tergugat V dari Nasrul B, Tanah yang semula adalah milik Nasrul B seluas 500 m2 ditawarkan melalui Bapak Amsari kepada kandung Turut Tergugat I Drs. Sihono, BBA (alm), yang juga adalah Paman dari Turut Tergugat V, tanah tersebut lokasinya adalah tanah yang sekarang menjadi tanah sengketa. Bapak kandung Turut Tergugat I yang juga adalah Paman dari Turut Tergugat V kemudian menawarkan tanah tersebut kepada rakan-rekan kerjanya, kepada anaknya yaitu JOKO SUDWIYANTO / Turut Tergugat I dan kepada Turut Tergugat V untuk membeli tanah tersebut ;
3. Bahwa tanah milik Nasrul B yang ditawarkan melalui perantaranya bernama Bapak Amsori kepada Bapak kandung Turut Tergugat I Drs. Sihono, BBA (alm) yang adalah Paman dari Turut Tergugat V, Tanah akhirnya dibeli oleh 3 orang yaitu Turut Tergugat V (Bukti copy Akta Jual Beli No. 314/TRJ/1998 tanggal 4 April 1998 terlampir 2), Joko Sudwiyanto/TURUT TERGUGAT I, dan Agus Susanto menyepakati dan menyetujui membeli tanah tersebut dengan harga yang sudah ditetapkan pada waktu itu. Dengan ketentuan tanah seluas 500 meter persegi harus dipecah menjadi tiga bagian masing-masing yaitu Turut Tergugat V seluas 160 m2, Joko Sudwiyanto / Turut Tergugat I seluas 160 m2, sedangkan Agus Susanto seluas 180 m2 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa pembayaran untuk pembelian tanah seluas 160m² sebesar Rp.5.440.000,-(lima juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) dititipkan Turut Tergugat V kepada Bapak kandung Turut Tergugat I Drs. Sihono, BBA yang adalah Paman dari Turut Tergugat V, di rumahnya di Jl. Pepaya VII No. 8, RT 002/RW.016, Kel. Semper Barat, Cilincing, Jakarta Utara ;
5. Bahwa sekitar 1 minggu kemudian setelah tanah tersebut selesai dilunasi seluruhnya sekitar bulan Juni tahun 1998, Turut Tergugat V, Joko Sudwiyanto / Turut Tergugat I, bersama-sama dengan Paman Turut Tergugat V Drs. Sihono BBA meninjau lokasi tanah, di lokasi yang sekarang menjadi obyek sengketa tersebut Paman Tergugat V menunjukkan batas tanah masing-masing untuk 3 lokasi tanah milik Tergugat V, Joko Sudwiyanto / Turut Tergugat I, dan Agus Susanto. Batas tanah berupa galengan dan patok dari kayu. Selanjutnya Turut Tergugat V hampir setiap bulan meninjau lokasi tanahnya. Tanah sawah milik Turut Tergugat V digarap menjadi sawah oleh penduduk setempat yang namanya Turut Tergugat V lupa ;
6. Bahwa sebagai warga Negara yang baik Turut Tergugat V senantiasa membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tanahnya sejak Tahun 1999 PBB keluar sampai dengan Tahun 2012 (Bukti PBB terlampir 3) ;
7. Bahwa selama Turut Tergugat V memiliki tanahnya dari Tahun 1998 sampai Desember tahun 2012, baik Sdr. Helbeth Sakti, S.Ak / Tergugat I maupun Sdr. Andy / Tergugat II, Arman / Tergugat III, Romelih / Tergugat IV atau siapapun yang mengaku-ngaku sebagai ahli waris tidak pernah datang ke lokasi tanah milik Turut Tergugat V untuk mengklaim tanah tersebut sebagai miliknya ;

Mohon Putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Bekasi telah menjatuhkan putusan dalam perkara Nomor 255 / Pdt. G / 2015 / PN.Bks, tanggal 23 Mei 2017 yang amarnya sebagai berikut :_

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 6.997.000,00 (Enam juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah);

Membaca akta pernyataan permohonan banding dari Kuasa Hukum, Pembanding semula Penggugat pada tanggal 29 Mei 2017 dan pemberitahuan banding kepada Kuasa Hukum Terbanding I pada tanggal 26 Juli 2017, kepada Terbanding II pada tanggal 15 Juni 2017, kepada Terbanding II, III dan IV masing – masing pada tanggal 15 Juni 2017, kepada Turut Terbanding I pada tanggal 18 Juli 2017, kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding II pada tanggal 25 Agustus 2017, kepada Turut Terbanding III dan IV pada tanggal 18 Juli 2017;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan memori bandingnya, yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tertanggal 22 Agustus 2017. Nomor 255 / Pdt.G / 2015/PN.Bks, yang diberitahukan kepada Terbanding I pada tanggal 21 Nopember 2017, kepada Terbanding II, III, dan IV masing-masing pada tanggal 18 Oktober 2017, kepada Turut Terbanding I, Turut Terbanding II, dan Turut Terbanding III masing-masing pada tanggal 7 Nopember 2017, kepada Turut Terbanding IV pada tanggal 5 Desember 2017, kepada Turut Terbanding V pada tanggal 21 Nopember 2017 ;

Menimbang, bahwa menanggapi memori banding dari Pembanding semula Penggugat, melalui Kuasa Hukumnya Terbanding I semula Tergugat I mengajukan Kontra memori banding pada tanggal 27 Desember 2017, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 27 Desember 2017 dan diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 19 Desember 2017 ;

Menimbang bahwa, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung 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 Pembanding semula Penggugat pada tanggal 16 April 2018, kepada Terbanding I pada tanggal 25 April 2018, kepada Terbanding II, III dan IV masing-masing pada tanggal 5 April 2018, kepada Turut Terbanding I, II, III, IV, dan V masing –masing pada tanggal 20 April 2018 ;



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan pemeriksaan tingkat banding oleh Pembanding / Penggugat diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara seksama serta syarat – syarat yang ditentukan oleh Undang – Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 23 Mei 2017 Nomor : 255 / Pdt.G / 2015 / PN. Bks dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding beserta lampirannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 22 Agustus 2017 dan surat kontra memori banding dari Terbanding I / Tergugat I yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 23 Mei 2017, berpendapat sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa alas an-alasan dan pertimbangan putusan Hakim tingkat pertama dalam eksepsi dari Tergugat I walaupun berbeda alas an dengan pendapat Majelis Hakim, tetapi pada prinsipnya sama- sama menyatakan gugatan *a quo* di nyatakan kabur sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan hukum pada halaman 64 (enam puluh empat), namun Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa eksepsi ke 1 dari Tergugat I menyatakan gugatan Penggugat, ternyata telah menyebutkan dengan jelas subyek hukum gugatan yaitu Penggugat dan para Tergugat serta para Turut Tergugat, obyek gugatan berupa 6 (enam) bidang tanah, dengan menyebutkan letak, luas dan batas – batas tanah , Penggugat telah menjelaskan duduk persoalan dan dasar hukum serta apa yang dimohon Penggugat untuk diputuskan oleh Hakim, maka gugatan cukup jelas tidak kabur sebagaimana jawaban Tergugat I, oleh karena itu eksepsi ke 1 dinyatakan di tolak ;
- Bahwa eksepsi ke 2 dari Tergugat I menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak ;

Menimbang, dari uraian surat gugatan Penggugat, Majelis Hakim menilai subyek gugatan sudah cukup lengkap, lagi pula Penggugat berwenang siapa saja yang di anggap telah merugikan dirinya dimasukkan sebagai pihak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat atau Turut Tergugat, dengan demikian eksepsi ke 2 dari Tergugat I juga dinyatakan ditolak ;

Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana uraian diatas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatan nya ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya, telah mengajukan surat bukti tertanda P-1 s/d P-122, berupa foto copy sesuai dengan aslinya bermaterai cukup, kecuali bukti P-7a, P-7b, P-86, P-56, P-60, P-61, P-63, P-64, P-65, P-66, P-67, P-68, P-89, P-70, P-74, P-75, P-76, P-78, P-79, P-81, P-82, P-83, P-85, P-86, P-87, P-89, dan P-90 berupa bukti asli tidak dapat di perlihatkan dipersidangan dan mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yaitu 1. M. Rozali 2. Hamid, 3. Ali Bin Mutholib ;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya, tidak mengajukan bukti surat maupun saksi ;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya, mengajukan surat bukti tertanda TII-I s/d TII-25, berupa foto copy sesuai aslinya dan bermaterai cukup, kecuali surat bukti TII-2, TII-3, TII-4, TII-6, TII-9, TII-14, TII-15, TII-16, TII-18, TII-19, TII-20, TII-23, TII-24b, TII-24c, berupa foto copy, aslinya tidak dapat diperlihatkan dipersidangan dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu : 1. Jinin dan Jinan ;

Menimbang, bahwa Tergugat III dan Tergugat IV untuk menguatkan dalil sangkalannya tidak mengajukan bukti surat maupun saksi ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya, tidak mengajukan bukti surat maupun saksi ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II, untuk menguatkan dalil sangkalannya, mengajukan surat bukti tertanda TTII-1 s/d TTII-8, berupa foto copy sesuai asli dan bermaterai cukup, kecuali surat bukti TTII-1 s/d TT-7, asli tidak dapat diperlihatkan dipersidangan namun Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi ;



Menimbang, bahwa Turut Tergugat V untuk menguatkan dalil sangkalannya, tidak mengajukan bukti surat maupun saksi ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV sejak awal persidangan hingga perkara diputus, tidak pernah hadir dipersidangan ;

Menimbang, bahwa dari fakta persidangan, baik dari surat gugatan Penggugat, jawaban dari Tergugat dan Turut Tergugat, surat bukti dan saksi-saksi, baik dari pihak Penggugat maupun dari pihak para Tergugat dan para Turut Tergugat, dapat disimpulkan pokok sengketa kedua belah pihak adalah 6 (enam) bidang tanah luas tanah kurang lebih 1.134 m². Desa Segara Makmur, Kabupaten Bekasi sekarang terletak di Desa Pantai Makmur, Kecamatan Tarumanjaya Kabupaten Bekasi, adapun batas-batas diuraikan secara lengkap pada surat gugatan diakui oleh Penggugat sebagai tanah miliknya, sebaliknya menurut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV adalah milik Naman bin Enteng yang jatuh kepada waris pengganti antara lain kepada TII, TIII dan TIV;

Menimbang, bahwa sesuai surat bukti yang diajukan Penggugat :

1. Akte Jual beli No. 128 / 2012, tanggal. 15 Desember 2012. Penggugat membeli tanah dari Tergugat I Joko Sudwiyanto ;
2. Akte Jual beli No. 130 / 2012, tanggal 15 Desember 2012. Penggugat membeli tanah dari Suryatiningsih ;
3. Akte Jual beli No. 142 / 2012, tanggal 24 Desember 2012. Penggugat membeli tanah dari Turut Tergugat III. K. YANI ;
4. Akte Jual beli No. 141 / 2012, tanggal. 24 Desember 2012. Penggugat membeli tanah dari Turut Tergugat Suryatiningsih ;
5. Akte Jual beli No. 139 / 2012, tanggal 24 Desember 2012. Penggugat membeli tanah dari dari Turut Tergugat IV Ngadimin ;
6. Akte Jualbeli No. 1931 / 2012, tanggal 31 Desember 2012. Penggugat membeli tanah dari Turut Tergugat V Purwanto ;
Surat bukti tertanda P-1 s/d P-6 = TTII-I s/d TTII-6 ;

Menimbang, bahwa transaksi jual beli 6 (enam) bidang tanah tersebut, tidak dibantah dan dibenarkan oleh Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat V, termasuk Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV yang tidak pernah hadir dipersidangan, dianggap membenarkan gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa transaksi jual beli tanah oleh Penggugat telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku, dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat, dihadiri saksi-



saksi Pejabat Desa setempat, maka jual beli tanah tersebut dinyatakan sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam transaksi jual beli 6 (enam) bidang tanah tersebut, bukan jual beli yang pertama kali, karena sebelumnya para Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat V juga membeli tanah dari orang lain, proses jual beli yang dilakukan oleh Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat V, juga dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), surat bukti tertanda P-10,P-17, TTII-12, P-25, P-39, - dan P-45, dengan demikian Penggugat dapat dikategorikan sebagai Pembeli, yang beriktikad baik, harus dilindungi haknya menurut hukum ;

Menimbang, bahwa 6 (enam) bidang tanah yang dibeli Penggugat dari para Turut Tergugat, dahulunya para Tergugat pun beli tanah dari orang lain, dapat di buktikan dari Penggugat sebagai berikut :

1. Akta Jual Beli No. 499 / DS/TRJ/2003 tanggal 19 Juni 200, atas nama Juariah selaku penjual dan Suryatiningsih selaku pembeli ;
2. Akta Jual Beli No. 313 / TRJ / 1998 tanggal 4 Juni 1998, atas nama Nasrul B selaku penjual dan Joko Sudwiyanto selaku Pembeli ;
3. Akta jual beli No. 826 / DS / TRJ / 2003 tanggal 23 Oktober 2003 atas nama Hamedi selaku penjual dan Suryatiningsih selaku pembeli ;
4. Akta jual beli No. 1608 / JB / BD / TR / X / 1994 , tanggal 8 Oktober 199, atas nama Rozali bin Pilal selaku penjual dan Ngadimin selaku pembeli ;
5. Akta jual beli No. 1609 / JB / SD / TR / X / 1994, tanggal 8 Oktober 1994, atas nama Rozali bin Pilal, selaku penjual dan K – Yani selaku Pembeli ;
6. Akta Jual beli No. 314 / TRJ / 1998, tanggal 04 April 1998 atas nama Nasrul.B selaku penjual dan Purwanto selaku pembeli ;

Menimbang, bahwa sejak transaksi jual beli tanah sebagaimana tersebut di atas antara para penjual dengan para Turut Tergugat kurun waktu tahun 1994, 1998 dan 2003, kemudian baru pada tahun 2012, terjadi transaksi jual beli tanah antara para Turut Tergugat dengan Penggugat tidak ada yang mengajukan keberatan atas terjadinya jual beli terhadap 6 (enam) bidang tanah tersebut, baru pada tahun 2014 ada keberatan dari pihak Tergugat II, III,dan Tergugat IV, kemudian diikuti adanya pemagaran tanah sengketa pada tahun 2015 oleh para Tergugat tersebut ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan hasil pemeriksaan tanah lokasi obyek sengketa, pada hari Jum'at tanggal 20 Januari 2017, Penggugat dapat



menunjukkan lokasi obyek sengketa, namun batas-batas tanah secara tegas tidak dapat menunjukkan karena batas patok besi menurut Penggugat diduga sudah dicabut oleh Tergugat II dan kawan – kawan, tetapi secara tegas 6 (enam) bidang tanah obyek sengketa letaknya termasuk di dalam lokasi yang dipagar oleh Tergugat II dan kawan – kawan, sedangkan menurut Tergugat II Tergugat II tidak tahu apakah tanah yang di pagar, termasuk tanah sengketa yang dimaksud tanah milik Penggugat, menurut Tergugat II, tanah sengketa adalah milik kakeknya yang diwariskan kepada ahli warisnya, termasuk salah satunya adalah Tergugat II, oleh karena itu Tergugat II memagar tanah sengketa tersebut ;

Menimbang, bahwa tanah obyek sengketa diatas milik Penggugat terletak persis dibelakang milik Tergugat I yang asalnya membeli dari Penggugat sebanyak 8 (delapan) bidang tanah, surat bukti tertanda P-10, P-12, TT.II-12 P-25, P-39 dan P-45, sedangkan 6 (enam) bidang tanah sengketa merupakan tanah sisa yang belum pernah dijual kepada siapapun, kepemilikan tanah Penggugat di perkuat oleh keterangan saksi M. Rozali, menerangkan, tahu letak tanah dan batas –batas tanah sengketa luasnya saksi lupa, tanah tersebut asal dari Engkong jatuh kepada Naman bin Enteng, karena Naman tidak punya keturunan, maka tanah jatuh kepada Saudara kandungnya yaitu pihak orang tua saksi dan tanah telah dijual habis, selama ini tidak ada yang menyatakan keberatan dari siapa pun atas jual beli tanah Naman bin Enteng tersebut, kemudian saksi Hamid menerangkan Penggugat membeli tanah 6 (enam) bidang dari para Turut Tergugat, luas tanah sekitar 1.143 m² dengan menyebutkan batas-batas secara lengkap, karena saksi juga bertindak sebagai saksi bersama dengan H. Aman dalam Akta jual beli tersebut, demikian pula saksi Ali nin Abdul Mutholib mengetahui jual beli 6 (enam) bidang tanah antara Penggugat dengan para Turut Tergugat, tanah sengketa bersama hamparan sawah, saat diadakan pengukuran tanah tidak ada yang menyatakan keberatan, saksi tahu batas-batas tanah sengketa ;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas, maka mengenai lokasi, batas-batas tanah 6 (enam) bidang tanah luas seluruhnya 1.143 m² (seribu seratus empat puluh tiga) meter persegi sudah termuat dengan jelas di masing-masing Akta Jual beli, hal ini juga diakui oleh Tergugat II luas tanah sengketa adalah lebih kurang 2.607 (dua juta enam ratus tujuh sedluas tanah sengketa angka Tergugat III dan IV luas tanah sengketa adalah 1.143 m²(seribu seratus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

empat puluh tiga) meter persegi sama dengan luas yang didalilkan oleh Penggugat, maka gugatan Penggugat cukup jelas dan tidak kabur ;

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat I untuk membantah dalil gugatan Penggugat hanya mengajukan jawaban gugatan, tidak mengajukan surat bukti maupun saksi, dan fakta hukum persidangan, Tergugat I tidak ada hubungan hukum berkaitan ahli waris dengan Tergugat II, III dan IV, oleh Penggugat ditarik sebagai Tergugat I, karena tanah Tergugat I yang awalnya juga dibeli dari Penggugat sebanyak 8 (delapan) bidang tanah, surat bukti P-61, P-64, P-69, P-70, P-75, P-82, P-86, P-90, letaknya didepan dan berbatasan dengan tanah yang dibeli Penggugat terletak dibelakangnya, Tergugat I tidak membantah apa yang disampaikan Penggugat dalam memori bandingnya, bahwa Tergugat I ikut membiayai pemagaran tanah sengketa tersebut yang dilakukan oleh Tergugat II, III dan IV, sesuai keterangan saksi dan Tergugat II bernama Jinin, biaya pemagaran tanah seluas 8000 m², lebih kurang sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), sedangkan saksi Jinan menerangkan tidak tahu darimana uang untuk pemagaran tersebut ;

Menimbang, bahwa Tergugat II, III dan IV untuk membantah dalil gugatan Penggugat jawaban, Tergugat III dan IV tidak mengajukan surat bukti maupun saksi, sedangkan Tergugat II mengajukan surat bukti dan saksi, namun dapat disimpulkan Tergugat II, III dan IV membantah dalil gugatan Penggugat, bahwa tanah sengketa adalah tanah hak milik adat nama Naman bin Enteng, termasuk dalam girik C Nomor 32/persil 6, luas 4.152 ha, Desa Segara Makmur, Kecamatan Torumanjaya Kabupaten Bekasi termasuk di dalamnya tanah seluas lebih kurang 1.134 m² (seribu seratus tiga puluh empat) meter persegi adalah milik Naman bin Enteng yang jatuh kepada waris pengganti diantaranya adalah Tergugat II, III dan IV berasal dari neneknya ;

Menimbang, bahwa dari jawaban Tergugat I, II, III dan Tergugat IV dikuatkan dengan surat bukti tertanda TII-1 s/d TII-25, dan keterangan saksi dari Tergugat II yaitu Jinin dan Jinan dan diakui oleh Penggugat, bahwa tanah sengketa awalnya adalah tanah hak milik adat a/n Naman bin Enteng, namun dari keterangan saksi Penggugat yaitu Rozali dan surat bukti tertanda P-52, disimpulkan Girik C No.32 Persil 6 / SI bahwa tanah yang dahulunya atas nama Naman bin Enteng telah habis terjual kepada nenerapa orang, termasuk 6 (enam) bidang tanah yang di beli Penggugat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan dimuka, bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya, yaitu 6 (enam) bidang tanah yang dibeli Penggugat dari para Turut Tergugat dinyatakan sah menurut hukum dan Penggugat dinilai sebagai pembeli yang beritikad baik, maka harus dilindungi hukum, maka Para Tergugat dinilai tidak berhasil membantah dalil gugatan Penggugat, namun demikian jika para Tergugat II, III, dan IV merasa dirugikan haknya karena tidak dilibatkan sebagai ahli waris dalam jual beli tanah atas nama Naman bin Enteng dapat mengajukan tuntutan kepada pihak-pihak yang dinilai merugikan haknya, bukan dengan cara kekerasan melakukan pemagaran obyek tanah sengketa, dengan demikian memori banding dari Pembanding semula Penggugat dapat dikabulkan dan kontra memori banding dari Terbanding II semula Tergugat II dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan, akan dipertimbangkan keseluruhan dari petitum gugatan Penggugat ;
Menimbang, bahwa petitum No.2, agar menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas 6 (enam) bidang tanah obyek sengketa sebagaimana dipertimbangkan dimuka dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum No.3 agar menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena telah terbukti Tergugat I telah membiayai pembuatan pagar keliling obyek tanah sengketa yang dilaksanakan oleh Tergugat II, III dan IV, dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum No.4 karena sejak persidangan hingga putusan dibacakan, Majelis Hakim tidak melakukan Sita Jaminan terhadap obyek tanah sengketa, maka petitum No.4 dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum No.5, agar menghukum Tergugat I, II, III dan Tergugat IV untuk mengganti rugi, baik kerugian materiil maupun kerugian Imateriil kepada Penggugat, karena Penggugat tidak membuktikan secara terperinci dan didukung oleh surat-surat maupun keterangan saksi-saksi maka petitum No. 5 dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum No. 6, agar Tergugat I, II, III dan Tergugat IV membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta) untuk setiap hari, jika Tergugat I, II, III dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat IV lalai melaksanakan isi putusan, karena putusan perkara ini dapat dipaksakan, maka petitum No. 6 dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum No. 7 agar menyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum apapun surat – surat yang dimiliki oleh Tergugat II, III dan Tergugat IV terkait obyek tanah sengketa, dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum No.8, agar menghukum Tergugat I, II, III dan Tergugat IV atau pihak ketiga yang memperoleh hak daripadanya untuk membongkar pagar diatas tanah milik Penggugat dan mengosongkan tanah obyek sengketa milik Penggugat, kemudian menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan aman, bila perlu dengan menggunakan bantuan aparat keamanan dan Kepolisian sesuai peraturan Perundang – Undangan dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum No.9 agar menghukum para Turut Tergugat untuk taat dan tunduk terhadap putusan dalam perkara ini, dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum No.10 agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu, walaupun ada verzet, banding maupun kasasi, karena dinilai tidak ada alasan yang cukup mendesak, maka petitum No.10 dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa karena Tergugat I, II, III dan tergugat IV sebagai pihak yang kalah, maka disesuaikan dengan rasa keadilan dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, dengan demikian gugatan penggugat dikabulkan sebagian dan ditolak untuk selebihnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 23 Mei 2017 Nomor : 255 / Pdt.G / 2015 / PN. Bks, dalam eksepsi maupun pokok perkara harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat pasal pasal dari Undang – Undang yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

Halaman 41 dari 45 halaman Putusan Perdata No. 435/Pdt.G/2018/PT.Bdg.



- Menerima permohonan banding dari Pembanding / Penggugat ;

Dalam Eksepsi.

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 23 Mei 2017 No. 255 / Pdt.G / 2015 / PN. Bks, dalam eksepsi tersebut ;

Dalam Pokok Perkara

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 23 Mei 2017 Nomor. 255 / Pdt.G / 2015 /PN. Bks, yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi.

- Menolak eksepsi Terbanding II / Tergugat II untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas 6 bidang tanah objek sengketa masing masing sesuai dengan Akte Jual Beli sebagai berikut :
 - a. Akte Jual Beli No. 128 / 2012, tanggal 15 Desember 2012, antara PENGGUGAT selaku Pembeli dengan Joko Sudwiyanto/TURUT TERGUGAT I, selaku Penjual atas sebidang tanah seluas kurang lebih 160 M2, terletak di Jl. Kampung Baru, Desa / Kelurahan Pantaimakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dengan batas-batasnya sebagai berikut :
 - Utara : Tanah Leo Nardo;
 - Timur : Tanah Pengairan;
 - Selatan : Tanah Purwanto;
 - Barat : Tanah M. Gojali.
 - b. Akte Jual Beli No. 130/2012, tanggal 15 Desember 2012, antara PENGGUGAT selaku Pembeli dengan Suryatiningsih/TURUT TERGUGAT II, selaku Penjual atas sebidang tanah seluas kurang lebih 314 M2, terletak di Kp Tanah Baru, Desa/Kelurahan Pantaimakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dengan batas-batasnya sebagai berikut:
 - Utara : Tanah H. Samsuri;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur : Tanah Suryatiningsih;
- Selatan : Tanah Hendi.S;
- Barat : Tanah H. Romli/ saat ini tanah milik TERGUGAT I.

c. Akte Jual Beli No. 142/2012, 24 Desember 2012, antara PENGUGAT selaku Pembeli dengan K. Yani/TURUT TERGUGAT III, selaku Penjual atas sebidang tanah seluas kurang lebih 100 M2, terletak di Jl. Kp. Tanah Baru, Desa/Kelurahan Pantaimakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- Utara : Tanah H. Samsumi;
- Timur : Tanah Pengairan;
- Selatan : Tanah Pecahannya;
- Barat : Tanah Romli.

d. Akte Jual Beli No. 141/2012, 24 Desember 2012, antara PENGUGAT selaku Pembeli dengan Suryatiningsih/TURUT TERGUGAT II, selaku Penjual atas sebidang tanah seluas kurang lebih 200 M2, terletak di Jl. Kampung Baru, Desa/Kelurahan Pantaimakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- Utara : Tanah bekas pecahannya;
- Timur : Tanah K. Yani;
- Selatan : Tanah Hendi.S;
- Barat : Tanah Hamed, saat ini tanah milik TERGUGAT I.

e. Akte Jual Beli No. 139/2012, tanggal 24 Desember 2012, antara PENGUGAT selaku Pembeli dengan Ngadimin. H.S/TURUT TERGUGAT IV, selaku Penjual atas sebidang tanah seluas kurang lebih 200 M2, terletak di Jl. Kampung Baru, Desa/Kelurahan Pantaimakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Utara : Tanah pecahannya;
- Timur : Tanah Pengairan;
- Selatan : Tanah Pecahannya;
- Barat : Tanah milik H. Romli.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. Akte Jual Beli No. 1931/2012, tanggal 31 Desember 2012 antara PENGUGAT selaku Pembeli dengan Purwanto/TURUT TERGUGAT V, selaku Penjual atas sebidang tanah seluas kurang lebih 160 M2, terletak di Jl. Kampung Baru, Desa/Kelurahan Pantaimakmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dengan batas-batasnya sebagai berikut:
- Utara : Tanah Joko Sudwiyanto;
 - Timur : Tanah Pengairan;
 - Selatan : Agus Susanto;
 - Barat : Tanah M. Gojali.
3. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan tidak sah dan atau tidak mempunyai kekuatan apapun surat-surat yang dimiliki oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV terkait tanah milik Penggugat obyek sengketa ;
5. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan atau pihak ketiga yang memperoleh hak dari padanya untuk membongkar pagar di atas tanah milik PENGUGAT dan mengosongkan tanah objek sengketa milik PENGUGAT, kemudian selanjutnya menyerahkan kepada PENGUGAT dalam keadaan baik dan aman, bila perlu dengan menggunakan aparat keamanan dan kepolisian sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
6. Menghukum para Turut Tergugat untuk taat dan tunduk terhadap putusan dalam perkara ini ;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam dua tingkat peradilan untuk tingkat banding sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Rabu tanggal 28 November 2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Kami **Joko Siswanto, S.H.,M.H** sebagai Ketua Majelis, **Muchtadi Rivaie, S.H.,M.H** dengan **H. Achmad Sobari, S.H.,M.H** dan masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat tertanggal 08 Oktober 2018. Nomor 435 / /PEN/PDT / 2018 / PT.BDG untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari **Selasa**, tanggal **11 Desember 2018** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh **Dra. Hj. Nur'aini, S.H.,M.H** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung tersebut tanpa hadirnya pihak-pihak yang berperkara ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

Muchtadi Rivaie, S.H.,M.H

Joko Siswanto, S.H.,M.H

Ttd

H. Achmad Sobari, S.H.,M.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,-



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

3. Biaya Pemberkasan Rp. 139.000,-
Jumlah Rp. 150.000,00,-
(seratus lima puluh ribu rupiah)

Disclaimer

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