



**PUTUSAN**

**Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Liem Sian Tjie**, WNI, pekerjaan Swasta, beralamat di Jln. Janur Elok VIII QI 4/3 Kel. Kelapa Gading Barat, Kec. Kelapa Gading, Jakut, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ayub. A. Fina, SH.,MH., A. Luis Balun, SH dan Edward A. Theorupun, SH Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "OCAFP. berkantor di Jl. Lenteng Raya Gg. Ikhlas No. 21A Rt.006/Rw. 008 Kel. Kebagusan Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 September 2016, terdaftar dikepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 17 Oktober 2016 Nomor : 1684/SK/2016/PN.Bks. selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan

1. **PT. Surya Mitratama Persada (PT. SMP)**, beralamat di Perumahan Green Village Jl. Kaliabang Rt.006/Rw.007 Kel. Perwira, Kec. Bekasi Utara, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
2. **Junardi selaku mantan Direktur Utama PT. Surya Mitratama Persada**, yang dahulu beralamat di Perumahan Green Village Jl. Kaliabang Rt.006/Rw.007 Kel. Perwira, Kec. Bekasi Utara, Jawa Barat dan sekarang beralamat di Jl. STR Buana 6 Blok B15 No. 2C Rt.05/Rw.10 Kelurahan

*Halaman 1 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.*



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

Papango, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara,  
selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Oktober 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 18 Oktober 2016 dalam Register Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- 1) Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No. 218/2012 tanggal, 25 April 2012, yang dibuat di Notaris dan PPAT Endang Kartini Mardjono, SH yang beralamat di Jl. KH. Noer Ali No. 183 Kalimang – Bekasi (Depan Hotel Horison) Penggugat membeli sepetak tanah atau lahan dari H. Aspas bin H. Madjid yang terletak di Jl. Kaliabang Rt.006/Rw.007 Kel. Perwira, Kec. Bekasi Utara, yang kurang lebih luasnya adalah **2459 M2** (dua ribu empat ratus lima puluh sembilan meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik No. 3063 tanggal 28 Maret 2012, Dasar Pendaftaran Tanah No. 14160/III/2012 tanggal 20 Maret 2012 dan Surat Ukur Tanah No. 10/Perwira/2012 tanggal 19 Maret 2012;
- 2) Bahwa dalam transaksi jual beli tanah atau lahan tersebut, H. Aspas bin H. Madjid dan Hajah Umani selaku istri H. Aspas bin H. Madjid diwakili oleh Hasbially Ilyas melalui Surat Kuasa Menjual No. 60 tanggal 27 Desember 2011 yang dibuat di Notaris Pranata Nusantara, SH di Jakarta Utara, sementara dari pihak pembeli adalah Penggugat sendiri, namun kemudian atas tanah atau lahan yang telah dibeli oleh Penggugat tersebut, menjelang akhir tahun 2012 tiba-tiba oleh Junardi selaku Tergugat II yang saat itu duduk sebagai Direktur Utama PT. Surya Mitratama Persada atau Tergugat

*Halaman 2 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

I mulai melakukan sabotase atas sebagian tanah milik Penggugat yang telah dibeli dari H. Aspas bin H. Madjid tersebut yaitu berupa tindakan pemindahan pilar dan batas tanah termasuk melakukan pemagaran atas sebagian tanah atau lahan milik Penggugat tersebut yang kurang lebih seluas 376 M2 ( tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi ) dari total luas secara keseluruhan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 3063 tanggal 28 Maret 2012, dan Dasar Pendaftaran Tanah No. 14160/III/2012 tanggal 20 Maret 2012 serta Surat Ukur Tanah No.10/Perwira/2012 tanggal 19 Maret 2012 yaitu seluas 2459 M2 (dua ribu empat ratus lima puluh sembilan meter persegi);

- 3) Bahwa berdasarkan perbuatan Tergugat II tersebut, telah membawa keuntungan bagi Tergugat I dan atas keuntungan yang didapatkan oleh Tergugat I tersebut dianggapnya sebagai miliknya, walaupun secara hukum, tanah yang dikuasai oleh Tergugat I tersebut didapatkan dengan cara Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat II;
- 4) Bahwa walaupun secara hukum, Tergugat I mendapat sebagian tanah atau lahan milik Penggugat secara tidak sah, namun oleh Tergugat I hingga saat ini, masih tetap menguasai sebagian tanah atau lahan milik Penggugat tersebut tanpa berinisiatif untuk mengembalikan tanah atau lahan milik Penggugat yang telah di sabotase, di ambil dan dikuasai bahkan dimilikinya secara tidak sah;
- 5) Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, tidak hanya melakukan sabotase, mengambil dan menguasai sebagian tanah atau lahan milik Penggugat tersebut tetapi juga melakukan tindakan hukum lain yang secara Melawan Hukum telah membangun berupa jalan dan bangunan rumah tinggal yang selanjutnya sebagian kelihatannya telah di alihkan kepada pihak ketiga;

Halaman 3 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6) Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, telah membawa kerugian hukum bagi pihak Penggugat, oleh karena itu maka dapat dipastikan bahwa secara hukum, perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I maupun oleh Tergugat II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang telah mengakibatkan kerugian materil dan imateril bagi Penggugat;
- 7) Bahwa Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut, telah dengan sengaja dan secara sepihak melakukan pengukuran tanah atau lahan yang dikuasai dengan cara melawan hukum, tanpa berkoordinasi dengan pihak Badan Pertanahan Nasional Bekasi maupun berkoordinasi dengan pihak Penggugat selaku pemilik tanah atau lahan yang berbatasan langsung dengan tanah atau lahan pihak Tergugat I;
- 8) Bahwa PMH yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam melakukan sabotase dengan cara memindahkan pilar dan batas tanah termasuk melakukan pemagaran dan menguasai dan memiliki tanah atau lahan milik Penggugat yang kurang lebih seluas 376 M2 (*tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi*) tersebut, masih dipertahankannya oleh Tergugat I hingga saat gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Klas 1A Bekasi;
- 9) Bahwa sebenarnya sebelum gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Klas 1A Bekasi, oleh Penggugat telah berupaya melakukan pendekatan terhadap pihak Tergugat I maupun Tergugat II untuk segera mengembalikan tanah milik Penggugat, namun Tergugat I melalui Pengurus atau Direksinya maupun oleh Tergugat II tetap berbelit dan sulit memberikan jawaban hukum secara pasti;
- 10) Bahwa upaya Penggugat tersebut tidak hanya sampai di situ saja, tetapi Penggugat juga telah melakukan pendekatan dengan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Bekasi untuk melakukan pengukuran ulang

Halaman 4 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas tanah milik Penggugat agar dapat diketahui berapa meter yang telah disabotase, diambil, dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan cara memindahkan pilar dan batas tanah ke dalam tanah milik Penggugat;

11) Bahwa atas upaya Penggugat tersebut, maka kemudian oleh pihak BPN (Badan Pertanahan Nasional) Bekasi melalui **Bapak Henu** selaku petugas BPN Bekasi melakukan pengukuran dan atas hasil pengukuran tersebut kemudian oleh **Bapak Sutomo** melakukan mediasi dan dalam mediasi tersebut disepakati untuk dilakukan pengukuran ulang, sehingga BPN Bekasi kembali melakukan pengukuran yang dipimpin oleh **Bapak Julianto** selaku pejabat yang ditugaskan oleh BPN Bekasi dan hasilnya diketahui bahwa Tergugat I maupun Tergugat II benar-benar telah melakukan sabotase atas tanah milik Penggugat yaitu seluas 376 M2 dengan cara memindahkan pilar dan batas tanah termasuk melakukan pemagaran atas tanah Penggugat tersebut;

12) Bahwa hasil sabotase sebagian tanah milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut pada saat ini telah dibangun dan dimanfaatkan oleh pihak Tergugat I dengan cara membangun jalan dan rumah yang seperti pada saat ini memperhatikan fakta hukum dilokasi kelihatannya telah dialihkan ke pihak ketiga yang hingga saat ini Penggugat belum tahu persis siapa saja dari pihak ketiga yang sudah ikut memanfaatkan dan menggunakan sebagian tanah milik Penggugat yang telah sabotase oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

13) Bahwa selain upaya Penggugat dalam melakukan pendekatan dengan Tergugat I dan Tergugat II untuk segera mengembalikan tanah milik Penggugat tersebut, Penggugat juga telah melakukan pendekatan melalui jalur hukum yaitu berupa laporan ke Polres Bekasi pada tanggal 29 Juni 2016 dengan No. LP/1478/K/VI/2016/SPKT/Resta Bks Kota dan atas

Halaman 5 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.

#### 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

laporan tersebut pihak polisi Polres Bekasi masih melakukan proses penyidikan;

14) Bahwa atas PMH yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah membawahkan kerugian hukum bagi Penggugat berupa kerugian materil dan imateril, dimana kerugiannya jika ditinjau dari :

- a) Kerugian Materilnya adalah apabila jika tanah atau objek sengketa tersebut jual sesuai dengan posisi harga dipasaran umum pada tahun 2015 hingga saat ini, kurang lebih adalah sebesar Rp. 8.000.000.- /M2 (delapan juta per-meter persegi) sehingga dengan demikian, maka kerugian materil Penggugat pada saat ini kurang lebih adalah sebesar Rp. 3.008.000.000.- (tiga milyar delapan juta rupiah) dari perhitungan  $Rp. 8.000.000.- \times 376 \text{ M2}$  (delapan juta kali tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi );
- b) Sedangkan Kerugian Imateril yang dialami oleh Penggugat adalah :
  - Menghilangnya kesempatan untuk mengolah dan mengusahakan lahan tersebut,
  - Rencana untuk membangun usaha lahan parkir kendaraan untuk kegiatan usaha Penggugat tidak dapat berjalan dengan baik, karena sebagian tanah atau lahan Penggugat telah disabotase dan dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II.

15) Bahwa oleh karena perbuatan para Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang sifatnya melanggar hak hukum pihak Penggugat yaitu dimana oleh Pihak Tergugat I dan Tergugat II secara melawan hukum memindahkan pilar batas tanah dan melakukan pemagaran serta penguasaan atas sebagian tanah milik Penggugat yang pada saat ini tanah yang telah menjadi objek sengketa tersebut seperti halnya oleh Tergugat I telah dijual atau mengalihkannya kepada orang lain/pihak ketiga, maka melalui gugatan ini Penggugat mohon agar transaksi apapun

Halaman 6 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa hibah dan/atau jual beli atas tanah objek sengketa ini dinyatakan batal demi hukum;

16) Bahwa untuk menghindari persoalan hukum yang lebih rumit dikemudian hari dan berkepanjangan dan dapat berakibat sulitnya mencapai suatu kepastian hukum dan keadilan, maka diperlukan SUATU PUTUSAN PROVISI yang secara provisional melarang para Tergugat untuk tidak melakukan kegiatan dalam bentuk apapun atas objek sengketa termasuk kegiatan pengalihan hak dalam bentuk apapun kepada pihak ketiga atas objek sengketa, sampai dengan adanya pelaksanaan putusan atas perkara ini dijalankan;

17) Bahwa atas perkara ini, maka selain diperlukan suatu putusan provisi yang melarang para Tergugat atau siapa saja untuk melakukan kegiatan berupa mendirikan bangunan dan/atau yang bersifat mengalihkan kepemilikan kepada pihak lain sebagaimana telah diuraikan, juga diperlukan tindakan lain berupa perlunya dilakukan SITA JAMINAN atau **conservatoir beslag** yang bersifat segera terhadap objek sengketa;

18) Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan provisi sebagaimana telah diuraikan di atas, atau agar para Tergugat patuh pada perintah putusan provisi, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat dapat memutuskan dengan cara memerintahkan kepada para Tergugat untuk membayar UANG PAKSA (**dwangsom**) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila para Tergugat lalai memenuhi atau melaksanakan isi putusan provisi dalam perkara ini sejak putusan dibacakan sampai dengan dipenuhi isi putusan tersebut;

19) Bahwa disamping itu juga para Tergugat diperintahkan untuk membayar UANG DENDA (**fines**) kepada Penggugat sebesar Rp. 250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah) karena para Tergugat telah dengan sengaja memindahkan pilar dan batas tanah atau batas objek sengketa termasuk

Halaman 7 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.

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



tindakan melakukan pemagaran atas objek sengketa tersebut tanpa hak atau secara melawan hukum;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Penggugat dengan kerendahan hati memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas 1A Bekasi atau yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk MEMUTUSKAN, sebagai berikut :

**DALAM PROVISI :**

- 1) Melarang para Tergugat untuk tidak melakukan segala aktivitas apapun di atas tanah atau objek sengketa termasuk orang lain yang mendapat hak dari para Tergugat;
- 2) Melarang para Tergugat untuk tidak melakukan tindakan hukum lain termasuk orang lain yang mendapat hak dari para Tergugat dalam hal memindah tangankan atau membebani dengan hak tanggungan atau sewah selama perkara ini berjalan sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 3) Meletakkan SITA JAMINAN atas tanah objek sengketa dalam perkara ini;
- 4) Memerintahkan kepada Penggugat untuk SEGERA KEMBALI MENGUASAI dan MELURUSKAN KEMBALI BATAS TANAH atau batas objek sengketa ke posisi semula sesuai SHM No. 3063 tanggal 28 Maret 2012, Dasar Pendaftaran Tanah No. 14160/III/2012 tanggal 20 Maret 2012 dan Surat Ukur Tanah No. 10/Perwira/2012 tanggal 19 Maret 2012;
- 5) Memerintahkan kepada para Tergugat untuk :
  - membayar Uang Paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila lalai memenuhi atau melaksanakan isi putusan provisi dalam perkara ini, sejak putusan provisi dibacakan sampai dengan dipenuhi isi putusan tersebut;
  - membayar Uang Denda (fines) kepada Penggugat sebesar Rp. 250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah), akibat tindakan para

*Halaman 8 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat telah dengan sengaja memindahkan pilar dan batas tanah atau batas objek sengketa termasuk melakukan pemagaran dan penguasaan atas tanah milik Penggugat secara melawan hukum dan terhitung sejak putusan provisi dibacakan;

## DALAM POKOK PERKARA :

- 1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan bahwa tanah atau obyek sengketa dalam perkara ini merupakan hak milik Penggugat sesuai SHM No. 3063 tanggal 28 Maret 2012, Dasar Pendaftaran Tanah No. 14160/III/2012 tanggal 20 Maret 2012 dan Surat Ukur Tanah No. 10/Perwira/2012 tanggal 19 Maret 2012;
- 3) Menyatakan bahwa tindakan para Tergugat yang telah dengan sengaja memindahkan pilar dan batas tanah serta melakukan pemagaran dan penguasaan atas sebagian tanah milik Penggugat termasuk membangun diatas tanah tersebut adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH);
- 4) Memerintahkan kepada para Tergugat dan/atau orang lain yang mendapat hak dari para Tergugat untuk SEGERA MENGOSONGKAN dan MENGEMBALIKAN tanah milik Penggugat seluas 376 M2 secara suka rela melalui bantuan pihak berwajib (kepolisian);
- 5) Menyatakan bahwa pelaksanaan pengosongan dan pengembalian tanah milik Penggugat tersebut dilaksanakan sejak Putusan perkara ini dinyatakan meskipun ada upaya hukum lain;
- 6) Menyatakan segala perbuatan hukum berupa jual beli, hibah dan lain-lain yang dilakukan oleh para Tergugat atau siapa saja terkait objek sengketa dalam perkara ini adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- 7) Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul selama perkara ini berjalan;

Atau:

Halaman 9 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap Kuasanya bernama **Ayub A. Fina, S.H.,M.H.**, tersebut, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II menghadap Kuasanya bernama **Martono, S.H.**, Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor / Konsultan Hukum Martono dan Rekan, berkantor di Jl. Sunter Indah VI Blok HI-2 No. 6 Sunter Jakarta Utara, untuk Tergugat I berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Nopember 2016, dan untuk Tergugat II tanggal 22 Nopember 2016 dan masing-masing telah terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 15 Nopember 2016 Nomor : 1837/SK/2016/PN.Bks. dan tanggal 24 Nopember 2016 Nomor : 1908/SK/2016/PN.Bks.;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk sdr. Eka Saharta W.L, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bekasi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Desember 2016, upaya perdamaian tersebut dinyatakan tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

I. Dalam Eksepsi

1. Gugatan Penquoat Kurang Pihak (Plurium Consortium)

1.1 Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan telah membeli tanah atau lahan dari H. Aspas bin H. Madjid seluas 2.459 M<sup>2</sup>

Halaman 10 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.3063 Tanggal 28 Maret 2012;

1.2 Bahwa jual beli tersebut dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli No.218/2012 tertanggal 25 April 2012 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris dan PPAT Endang Kartini Mardjono,SH beralamat Jalan KH. Noer Ali No.183 Kalimalang-Bekasi.

1.3 Bahwa dalam jual beli tersebut H.Aspas bin H.Madjid diwakili oleh Hasbiallyah Ilyas melalui Surat Kuasa Menjual No.60 tanggal 27 Desember 2011 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Pranata Nusantara,SH di Jakarta-Utara.

1.4 Bahwa gugatan Penggugat tersebut di atas adalah kurang pihak; Seharusnya Penggugat mengikutsertakan para pihak yang terlibat; agar perse;isihan gugatan Perdata yang diajukan oleh Penggugat dapat menjadi **terang** dan **jelas**.

Pihak — pihak yang harus diikut sertakan dalam gugatan ini

- a. H.Aspas bin H. Madjid selaku Penjual
- b. Hasbiallyah ilyas selaku Kuasa dari H.Aspas bin H.Madjid

1.5 Bahwa selain ke 2 (dua) orang tersebut di atas Badan Pertanahan Nasional (BPN) Bekasi harus digugat, karena telah membuat dan mengeluarkan Sertifikat Hak Milik No.3063 tertanggal 28 Maret 2012. Bahwa selain itu sejalan dengan Penggugat dalam gugatannya pada halaman 5 angka 10 dan 11 mendalilkan antara lain " .....Bahwa atas upaya Penggugat melakukan pendekatan dengan pihak BPN (Badan pertanahan Nasional) Bekasi untuk melakukan pengukuran ulang dan mediasi dst dst...".

Halaman 11 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.

#### 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)



1.6 Bahwa yang diundang untuk mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Bekasi sesuai dengan suratnya tertanggal 13 Mei 2016 adalah :

- Liem Sian Tjie Zaenudin
- Junardi
- R. Bambang Subianto
- Kepala Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan
- Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah
- Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Tanah
- Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan

Bahwa ternyata diantara nama-nama tersebut ada yang tidak diikutsertakan dalam perkara ini; yaitu Zaenudin selaku penjual tanah kepada Tergugat I dan H. Aspas bin H. Madjid selaku penjual tanah kepada Penggugat.

## 2. Gugatan Pendquoat Premature

2.1 Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan Perdata terhadap Tergugat I dan II melalui Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 18 Oktober 2016 dengan Register No.553/Pdt.G/2016/PN.Bks Sidang Pertama pada tanggal 24 November 2016 kemudian dilanjutkan dengan sidang Mediasi pada tanggal 06 Desember dan 13 Desember 2016.

2.2 Bahwa dasar gugatan Penggugat terhadap Tergugat I dan II adalah Perbuatan Melawan Hukum yaitu tindakan pemindahan pilar dan batas tanah serta melakukan pemagaran yang mengakibatkan tanah penggugat "berkurang" seluas 376 m<sup>2</sup>.

2.3 Bahwa seandainya benar A Quod Non tanah Penggugat berkurang seluas 376 m<sup>2</sup> seharusnya Penggugat sebelum melakukan gugatan terhadap Tergugat I dan II terlebih dahulu

*Halaman 12 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pengukuran ulang yang dilakukan oleh Instansi resmi yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) Bekasi.

2.4 Bahwa ternyata hasil pengukuran ulang yang dimaksud sampai gugatan ini disidangkan belum ada. Hal ini dapat dibuktikan dengan adanya pengakuan Penggugat pada waktu sidang Mediasi tanggal 06 dan 13 Desember 2016 yang menyatakan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa sampai saat ini belum ada hasil ukur dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Bekasi.

2.5 Bahwa pengakuan Penggugat tersebut dapat dibuktikan dengan adanya:

- Surat dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Bekasi tanggal 13 Mei 2016 No.55.32.75/600N/2016 Hal Undangan Mediasi.
- Surat dari Polres Bekasi Kota No.B/855/X/2016/RESCO. Bks.Kota tanggal 27 Oktober 2016, Hal : Undangan Pengembalian Batas;
- Surat dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Martono & Rekan; selaku Kuasa Hukum Tergugat I pada tanggal 09 November 2016, Hal: Permohonan Hasil Ukur Badan pertanahan Nasional Bekasi.

2.6 Bahwa dengan demikian telah terbukti bahwa hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas.

### 3. Gugatan Penggugat OBSCUUR LIBEL (Tidak Jelas / Kabur)

3.1 Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada halaman 3 (tiga) angka 14 mendalilkan bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan II telah menderita

*Halaman 13 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.*

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



kerugian baik materil maupun immaterial, ternyata kerugian Immaterial tersebut tidak diperinci dengan jelas.

3.2 Oleh karena tuntutan ganti rugi dalam gugatan Penggugat tidak ada perincian maupun bukti-bukti pendukung, secara hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima. Dalil ini sejalan dan sesuai dengan ketentuan dari Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 589.K/S1p/1971, tertanggal 18 Desember 1971, yang menyatakan bahwa:

*"Apabila besamya kerugian yang diderita Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh Pengadilan"*

Hal ini juga sejalan dengan ketentuan dari Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.550.K/Sip.1979, tertanggal 31 Mei 1980, yang menyatakan bahwa:

*"Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak dijelaskan perincian mengenai hal kerugian tersebut"*

Berdasarkan uraian eksepsi di atas, secara hukum Tergugat I dan II mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim perkara ini, yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk menerima seluruh eksepsi para Tergugat, dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## **II. Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan oleh Tergugat I dan II dalam Eksepsi mohon dianggap satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara.

*Halaman 14 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat I dan II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat; kecuali hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat I dan II.
3. Bahwa sebelum Tergugat I dan II melanjutkan jawaban / bantahan terhadap gugatan Penggugat untuk memudahkan memeriksa dan memutuskan perkara ini, terlebih dahulu Tergugat I dan Tergugat II akan menjelaskan sebagai berikut :
  - 3.1 Bahwa pada tanggal 25 September 2012 Tergugat I telah membeli 2 (dua) bidang tanah.
    - Tanah bidang I seluas 5.000 m<sup>2</sup> milik Zaenudin dengan sertifikat Hak Milik No.222.
    - Dari luas tanah 5.000 m<sup>2</sup> yang dibeli oleh Tergugat I adalah seluas 3.989 m<sup>2</sup>. Sisanya seluas 1.011 m<sup>2</sup> masih milik Zaenudin.
  - 3.2 Sertifikat Induk Tanah milik Zaenudin seluas 5.000 m<sup>2</sup> dengan sertifikat Hak Milik No.222 setelah dibeli oleh Tergugat I, sertifikat tersebut dibagi 2 (dua) bagian, tanah seluas 3.989 m<sup>2</sup> yang dibeli oleh Tergugat I (PT. SURYA MITRATAMA PERSADA) menjadi Sertifikat Hak Milik No.3121 sedangkan sisanya seluas 1.011 m<sup>2</sup> masih tetap menjadi milik Zaenudin, dengan sertifikat No.222 / sisa.
  - 3.3 Tanah bidang ke II milik Achmad Fauzi seluas 5000 m<sup>2</sup> seluruhnya dibeli oleh Tergugat I (PT. SURYA MITRATAMA PERSADA) dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No.2642.
  - 3.4 Bahwa ke 2 (dua) bidang tersebut di atas sebelum dilakukan transaksi jual-beli diukur ulang lebih dahulu oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bekasi.
    - Bahwa tanah bidang I yang dibeli oleh Tergugat I (PT. SURYA MITRATAMA PERSADA) seluas 3.989 m<sup>2</sup> saat ini

Halaman 15 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.

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



menjadi "tanah sengketa" karena diklaim oleh Penggugat seluas 376 m<sup>2</sup>.

3.5 Bahwa sekitar bulan April tahun 2013; setelah lahan tanah tersebut menjadi milik Tergugat I kemudian diadakan pengurugan dan pemagaran sesuai dengan patok dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) kota Bekasi.

- Pada waktu pengurugan maupun pemagaran bahkan sampai selesai pekerjaan tersebut tidak ada satu pun pihak yang merasa berkeberatan.
- Baru kemudian pada bulan November 2016 setelah tiga (tiga) tahun kemudian muncul gugatan dari Penggugat.

4. Mohon AKta

4.1 Atas pengakuan Penggugat dalam gugatannya pada halaman 1 angka 1 dan 2 (dua) yang menyatakan bahwa Penggugat membeli sepetak tanah atau lahan dari H.Aspas bin H.Madjid yang terletak di Jalan Kaliabang Rt.006/Rw.07 Kel.Perwira Kec. Bekasi Utara seluas kurang lebih 2.459 m<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.3063 tanggal 28 Maret 2012.

4.2 Kemudian transaksi atas tanah tersebut di atas H.Aspas bin H.Madjid diwakili oleh Hasbially Ilyas melalui surat kuasa menjual No.60 tanggal 27 Desember 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Pranata Nusantara,SH

4.3 Bahwa ternyata kemudian dalam surat gugatannya Penggugat tidak mengikut sertakan H.Aspas bin H.Madjid ataupun Hasbially Ilyas dalam perkara ini

4.4 Dengan tidak ditariknya H.Aspas bin H.Madjid ataupun Hasbially Ilyas sebagai pihak dalam perkara ini maka gugatan Penggugat kurang pihak.

*Halaman 16 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.*



Bahwa gugatan Penggugat yang kurang pihak atau disebut juga kurang Partij, mengakibatkan gugatan tersebut harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

5. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 2 (dua) yang mendalilkan bahwa Tergugat I dan II telah melakukan sabotase atas sebagian tanah milik Penggugat, yaitu berupa tindakan pemindahan pilar dan batas tanah termasuk melakukan pemagaran yang mengakibatkan berkurangnya tanah Penggugat, seluas 376 m<sup>2</sup>.

5.1 Apa yang didalilkan oleh Penggugat adalah tidak benar, Yang jelas dan benar bahwa gugatan Penggugat terlalu dini karena sampai saat ini Penggugat belum dapat membuktikan kebenaran gugatannya tentang berkurangnya tanah Penggugat seluas 376 m<sup>2</sup>. Hal ini dapat dibuktikan dengan adanya :

- Adanya Surat dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) kota Bekasi tanggal 13 Mei 2016 No.55.32.75/6001V/2016 Hal : Undangan Mediasi
- Surat dari Polres Bekasi kota No.B/855/X/2016/RESTA. Bks.Kota tanggal 27 Oktober 2016, Hal: Undangan Pengembalian Batas.
- Surat dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Martono & Rekan; selaku Kuasa Hukum Tergugat I pada tanggal 09 November 2016, Hal : Permohonan Hasil Ukur Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi.

5.2 Yang lebih jelas lagi adanya pengakuan dari Penggugat sendiri pada waktu Sidang Mediasi tanggal 06 Desember dan 13 Desember 2016 yang mengatakan bahwa sampai saat ini Hasil Ukur Ulang dari BPN Bekasi belum keluar.

*Halaman 17 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.*



Bahwa dengan demikian objek sengketa atas tanah yang diklaim milik Penggugat masih belum jelas dan harus dibuktikan karena dasar gugatan tidak sempurna maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Hal tersebut sesuai dengan putusan MA R1 No.6K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973.

6. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 3,4,5 dan 6 yang menyatakan antara lain .....Bahwa Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan Hukum membangun jalan dan rumah tinggal di atas tanah atau lahan milik Penggugat. Bahwa dalil Penggugat itu adalah tidak benar, karena sampai saat ini Objek tanah sengketa hasil ukur dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) kota Bekasi belum ada/Keluar. Dengan demikian hak Penggugat atas objek tanah sengketa masih belum jelas.
7. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil penggugat yang menyatakan ;
  - Bahwa Tergugat telah melakukan pengukuran tanpa berkordinasi dengan pihak Badan Pertanahan Nasional kota Bekasi maupun berkordinasi dengan Penggugat selaku pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan tanah pihak Tergugat I.
  - Apa yang didalilkan oleh Penggugat tersebut di atas terlalu berlebihan, karena pengukuran yang dilakukan oleh Tergugat I di atas adalah tanahnya sendiri / milik Tergugat I untuk kepentingan intern Tergugat I bukan untuk siapa — siapa.
  - Bahwa pengukuran tanah tersebut adalah sesuai dengan petunjuk dari Zaenudin (selaku pemilik sebelumnya) dengan disaksikan oleh petugas dari BPN kota Bekasi.

*Halaman 18 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.*



8. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 8 sampai 11, karena apa yang didalilkan oleh Penggugat hanya berupa pengulangan belaka yang tidak perlu ditanggapi kecuali dengan satu jawaban; yaitu, hasil resmi ukur ulang dari BPN kota Bekasi belum ada, sehingga Hak Penggugat atas objek tanah belum jelas, mohon perbandingan dengan isi pasal 163 HIR "Siapa yang mendalilkan sesuatu dia harus membuktikan".
9. Bahwa Tergugat I dan II menolak dengan tegas dalil Penggugat mengenal laporan polisi dengan No. LP/1478/KN/2016/SPKT/Resta Bks Kota tanggal 29 Juni 2016, bahwa laporan polisi adalah hak semua warga Negara yang jelas dan benar, azas Praduga tak bersalah harus kita junjung tinggi.
10. Selanjutnya Tergugat I dan II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat I dan Tergugat II Penggugat menderita kerugian Materil dan Immateril. Bahwa ternyata kerugian Immateril tidak dapat diperinci oleh Penggugat dengan demikian sesuai Putusan MARI No.19K/Sip/1983 tanggal 31 Oktober 1983 yang menyatakan antara lain ".....gugatan yang tidak diperinci, gugatan tersebut tidak dapat diterima..."
11. Bahwa selanjutnya Tergugat I dan II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 1 dan 17 yang mendalilkan dalam gugatan antara lain :
  - Mohon Putusan PROVISI yang melarang para Tergugat untuk tidak melaksanakan kegiatan dalam bentuk apapun juga atas objek sengketa termasuk kegiatan pengalihan hak dalam bentuk apapun juga kepada pihak ketiga.
  - Mohon dilakukan sita jaminan terhadap objek sengketa.

*Halaman 19 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Permohonan Penggugat tersebut di atas harus ditolak karena permohonan Provisi yang diajukan sudah menyangkut pokok perkara.
- Kemudian permohonan sita jaminan harus ditolak karena hingga saat ini kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa sangat diragukan karena belum ada hasil ukur ulang dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) kota Bekasi.

12. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 18 dan 19, yaitu ;

- Tergugat untuk membayar uang paksa Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat lalai memenuhi isi putusan Provisi.
- Membayar uang denda sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) karena para Tergugat telah sengaja memindahkan pilar dan pemagaran atas objek sengketa.

Bahwa permohonan Penggugat wajib ditolak karena tidak ada dasar hukumnya. Maka berdasarkan uraian tersebut di atas Tergugat I dan Tergugat

II mohon putusan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan II untuk seluruhnya
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

ATAU :

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (EX AQUO ET BONO)

Halaman 20 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat mengajukan replik tertanggal 19 Oktober 2016, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II mengajukan duplik tertanggal 26 Januari 2017;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotocopy yang telah diberi meterai secukupnya dan setelah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya yaitu :

1. P-1 : Fotokopi Akta Kuasa Menjual No. 60 tertanggal 27 Desember 2011 di Notaris Pranata Nusantara, S.H.;
2. P-2 : Fotokopi Akta Jual Beli No. 218/2012 tertanggal 25 April 2012 di Notaris & PPAT E. Kartini Maedjono, S.H.;
3. P-3 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3063;
4. P-4 : Fotokopi Surat Undangan Mediasi oleh BPN Kota Bekasi No.55.32.75/600/V/2016 tanggal 13 Mei 2016;
5. P-5 : Fotokopi Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 3412/2016 atas nama Leim Sian Tjie, tanggal 13 Januari 2016;
6. P-6 : Fotokopi Surat Kesepakatan Batas tanah tanggal 15 Juni 2016;
7. P-7 : Fotokopi gambar hasil pengukuran ulang di bulan Juni 2016;
8. P-8.1 : Fotokopi Surat Kuasa dari Liem Sian Tjie kepada R. Bambang Subianto, tanggal 23 Mei 2016;
9. P-8.2 : Foto Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan Nomor LP/1478/K/VI/2016/SPK/Resta Bekasi Kota tanggal 29 Juni 2016;
10. P-9 : Fotokopi Surat Undangan dari Polres Bekasi Kota Nomor B/855/X/2016/Restro Bks. Kota tanggal 27 Oktober 2016;
11. P-10 : Fotokopi Berita Acara Hasil Lapangan Nomor 01/BA/SPP/II/2017, tanggal 09 Januari 2017 dari BPN Kota Bekasi;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, dan dilegalisasi serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1, P-7, P-9, dan P-10. asli tidak dapat diperlihatkan dipersidangan;

Halaman 21 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain dari bukti tersebut diatas, Penggugat juga telah mengajukan 5 (lima) orang saksi dipersidangan memberikan keterangannya dibawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

### Saksi I. Boin

- Bahwa saksi pernah bekerja di PT. Surya Mitratama Persada (PT. SMP) dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2015;
- Bahwa saksi bekerja di PT. Surya Mitratama Persada (PT. SMP) sebagai Kepala Keamanan;
- Bahwa sepengetahuan saksi, PT. Surya Mitratama Persada membeli tanah dari H. Majid, begitupula dengan tanah yang berdiri toko alfamart membeli dari H. Majid karena satu hamparan dan bersebelahan;
- Bahwa sekarang tanah yang dibeli oleh PT. Surya Mitratama Persada (PT. SMP) sudah dibangun menjadi Perumahan Green Village;
- Bahwa ketika saksi bekerja, saksi pernah melihat dan juga mendapat laporan dari saksi Gunam yang mengatakan batas pagar digeser oleh tukang bernama sdr. Slamet;
- Bahwa selanjutnya melaporkan kejadian tersebut kepada Pak Susilo kalau batas sudah bergeser ke tanah milik orang lain, dan saat itu Pak Susilo mengatakan "itu urusan kantor"
- Bahwa sepengetahuan saksi, awalnya tanah dipagar keliling dengan menggunakan seng, dan sekarang sudah dipagar dengan pagar beton;

### Saksi II. Gunam MT

- Bahwa saksi pernah bekerja di PT. Surya Mitratama Persada (PT. SMP) dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2014;

Halaman 22 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bekerja di PT. Surya Mitratama Persada (PT. SMP) sebagai Keamanan;
- Bahwa sepengetahuan saksi, PT. Surya Mitratama Persada membeli tanah dari H. Majid dan sekarang sudah dibangun menjadi Perumahan Green Village;
- Bahwa sekitar tahun 2013 terjadi pemagaran yang dilakukan oleh Tergugat I dan saat itu saksi melihat tukang bernama Slamet melakukan penggeseran batas, lalu saksi laporkan kepada saksi Boin;
- Bahwa saksi tidak tahu, siapa pemilik tanah yang bersebelahan dengan Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan saksi, awalnya tanah dipagar keliling dengan menggunakan seng, dan sekarang sudah dipagar dengan pagar beton;

### **Saksi III. Zaenudin, S.E.,**

- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat membeli dari paman saksi bernama H. Aspas Bin H. Madjid;
- Bahwa saksi telah menjual tanah kepada Tergugat I, dan letak tanah yang saksi jual bersebelahan dengan tanah yang dijual oleh H. Aspas Bin H. Madjid;
- Bahwa bulan Juni tahun 2012 saksi menjual tanah kepada Tergugat I, sedangkan H. Aspas Bin H. Madjid menjual tanah kepada Penggugat pada bulan April tahun 2012;
- Bahwa sepengetahuan saksi, tanah yang dijual posisinya agak miring/menceng;
- Bahwa sepengetahuan saksi, terdapat patok batas antara lain didepan portal, dibelakang dan disekitar tower, namun tepatnya saksi sudah lupa;

*Halaman 23 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang saksi jual kepada Tergugat I sebelumnya tanah milik H. Aspas Bin H. Madjid juga;
- Bahwa saksi tidak tahu, siapa yang mencabut patok batas tanah tersebut;

### **Saksi IV. Yuli Rusdiana** dari Badan Pertanahan Nasional Bekasi Kota

- Bahwa pada tahun 2012 saksi melakukan pengukuran ulang atas dasar permohonan dari Penggugat dan surat tugas dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi;
- Bahwa saksi melakukan pengukuran ulang dan tetap mengacu pada pengukuran pertama yang dilakukan oleh Taufik Ardiansyah juru ukur dari Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi pada tanggal 7 Desember 2012 yaitu ketika proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 3063 atas nama Liem Sian Tjie;
- Bahwa ketika saksi melakukan pengukuran ulang ternyata luas tanah tidak sesuai dengan pengukuran awal pada tanggal 7 Desember 2012, dan ada perbedaan serta terdapat selisih kurang lebih seluas 372 M2;
- Bahwa saksi telah 2 (dua) kali melakukan pengukuran ulang yaitu tahun 2016 dan ketika pemeriksaan setempat;
- Bahwa saksi melakukan pengukuran ulang pertama atas permintaan dari pihak kepolisian karena terjadi overlaps;
- Bahwa selisih tanah yang ditunjukkan pada saat Pemeriksaan Setempat dengan selisih tanah pada saat dilakukan pengukuran pada tahun 2016 lalu adalah sama;

### **Saksi V. Azwin, ST (Azwin Bin Marzuki)** dari Badan Pertanahan Nasional Bekasi Kota

- Bahwa pada tahun 2016 saksi melakukan pengukuran atas dasar permohonan dari Susilo selaku kuasa dari PT. SMP (Tergugat I);

*Halaman 24 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.*

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi melakukan pengukuran atas surat tugas dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi;
- Bahwa ketika dilakukan pengukuran ada kelebihan tanah kurang lebih 1 (satu) meter dengan panjang sekitar 79 meter;
- Bahwa ketika saksi melakukan pengukuran, saksi tidak menghadirkan Penggugat sebagai pihak yang berbatasan langsung dengan tanah Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak memberitahukan selisih luas tanah tersebut kepada Penggugat sebagai tetangga yang berbatasan dengan Tergugat I;
- Bahwa ketika saksi mengukur hanya melihat dari sisi tanah milik Tergugat I tanpa memperhatikan tanah milik Penggugat;
- Bahwa hasil ukur yang dilakukan oleh saksi, hanya ditanda tangani oleh Pak Susilo sebagai kuasa PT. Surya Mitratama Pratama (Tergugat I) dan saksi sebagai juru ukur, tanpa ditanda tangani oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. T.I-1 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.3121/sisa bidang tanah seluas 3.989 m2 milik Tergugat I yang dibeli dari Zaenudin;
2. T.I-2 : Fotokopi Surat Kuasa untuk menjual, Akta No. 308 tanggal 25 September 2012 dari Zaenudin kepada Junardi (Tergugat II) Cq. PT. Surya Mitratama Persada, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Joko Suryanto, S.H.;
3. T.I-3 : Fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor berkas permohonan 57743/2016 tanggal 27 Juni 2016 atas nama Zaenudin, SE.;

Halaman 25 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. T.I-4 : Fotokopi Surat kuasa tanggal 23 Juni 2016 dari Zaenudin, SE kepada Susilo (Tergugat I) untuk mengurus/mengajukan permohonan pengukuran;
5. T.I-5 : Fotokopi Surat Undangan Mediasi dari Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi No. 55.32.75/600/V/2016, tanggal 13 Mei 2016;
6. T.I-6 : Fotokopi Surat dari BPN Bekasi Kota No. 118.32.75/600/IX/2016 tanggal 09 September 2016 mengenai mediasi Sertifikat Hak Milik No. 3063/Perwira;
7. T.I-7 : Fotokopi Surat dari PT. Surya Mitratama Persada No. GGLA/BPN/X/II/016, tanggal 07 Oktober 2016 perihal Permohonan untuk hasil ukur;
8. T.I-8 : Fotokopi Surat dari Polres Bekasi Kota Nomor B/855/X/2016/Restro Bks.Kota, tanggal 27 Oktober 2016 perihal undang pengembalian batas;
9. T.I-9 : Fotokopi Surat dari Kuasa Hukum PT. Surya Mitratama Persada No. 07/MR/XI/2016 tanggal 09 November 2016 hal permohonan hasil ukur Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi;
10. T.I-10 : Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akte No. 07 tanggal 04 Juni 2014 dibuat dihadapan Notaris/PPAT Yusuf Basri, S.H.,M.H.;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, dan dilegalisasi serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I-1, T.I-7, dan T.I-9 asli tidak dapat diperlihatkan dipersidangan;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Tergugat I dan Tergugat II menyatakan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui objek perkara terutama mengenai batas-batasnya maka terhadap tanah obyek sengketa oleh Majelis

*Halaman 26 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.*

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Senin, tanggal 13 Pebruari 2017 dan pada hari Jum'at, tanggal 19 Mei 2017, yang selengkapnya sebagaimana dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat perkara tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat, KuasaTergugat I dan Tergugat II masing- masing mengajukan kesimpulan tertanggal 10 Juli 2017;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak tidak akan mengajukan sesuatu apapun lagi dalam perkara ini dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

### DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mengajukan provisi namun Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan provisi, maka Majelis tidak perlu mempertimbangkannya lebih lanjut;

### DALAM EKSEPSI

1. Gugatan kurang pihak;
2. Gugatan Prematur;
3. Gugatan Obscuur Libel;

#### Ad. 1 Gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara dalam dalil-dalil gugatan terlebih dahulu akan mempertimbangkan formalitas gugatan dimana Tergugat I dan II dalam jawabannya menyatakan gugatan Penggugat

Halaman 27 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kurang pihak dengan dalih bahwa pihak penjual H. Aspas Bin Madjid atas obyek sengketa serta kuasa penjual Hasbially Ilyas tidak disertakan sebagai Tergugat juga Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bekasi yang menerbitkan sertifikat;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi obyek sengketa adalah pemindahan pilar dan batas tanah termasuk pemagaran atas sebagian tanah milik Penggugat, maka menurut pendapat Majelis Hakim tidak perlu pihak-pihak tersebut digugat. Maka dengan demikian eksepsi tersebut harus ditolak;

## **Ad. 2 Gugatan Prematur;**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan premature dengan dalih karena hasil pengukuran ulang yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi hingga perkara ini diajukan belum diterbitkan, sehingga perkara ini belum waktunya untuk diajukan;

Menimbang, bahwa atas alasan eksepsi tersebut menurut Majelis Hakim harus ditolak karena suatu asas dalam perkara perdata adalah setiap orang berhak mengajukan gugatan apabila haknya merasa dilanggar oleh pihak lain dan pihak lain dapat menyangkal atas gugatan tersebut;

## **Ad. 3 Gugatan Obscuur Libel;**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi lainnya yaitu gugatan tersebut obscuur libel dengan alasan kerugian materil dan immaterial tidak dirinci dengan jelas dan menurut pendapat Majelis Hakim eksepsi inipun harus ditolak karena untuk membuktikan kerugian adalah telah masuk pada pokok perkara yang akan dipertimbangkan bersama-sama alat bukti yang diajukan kemudian;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai adanya perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II karena tindakannya secara sepihak memindahkan pilar dan batas

*Halaman 28 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.*

### **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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah termasuk pemagaran atas sebagian tanah milik atas nama Penggugat Sertifikat Hak Milik Nomor 3063 tanggal 28 Maret 2012 seluas 2.459 m2 sebagaimana surat ukur Nomor 10/Perwira/2012 tanggal 19 Maret 2012 berkurang 376 M2 (tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi);

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal:

- Bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat I memiliki masing-masing sebidang tanah yang berbatasan satu dengan yang lain, Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3063 tanggal 28 Maret 2012 seluas 2459 m2, surat ukur Nomor 10/Perwira/2012 tanggal 19 Maret 2012, sedangkan Tergugat I Sertifikat Hak Milik Nomor 3121, tanggal 12 Desember 2012 seluas 3221 surat ukur 303/Perwira/2012 tanggal 18 Oktober 2012 ;
- Bahwa Penggugat dapat membelinya tersebut dari H. Aspas bin H. Madjid sedangkan Tergugat I dapat membeli dari Saksi Zaenudin, SE;
- Bahwa sewaktu pemecahan sertifikat dari pemilik asal tanah, terdapat 2 (dua) Juru ukur yang melakukan pengukuran, dimana Penggugat dilakukan oleh Juru Ukur Sdr. Yuli Rusdiana, sedangkan Tergugat I dilakukan pengukuran oleh Juru Ukur Sdr. Azwin, S.T;
- Bahwa dari hasil pengukuran yang telah dilakukan dan dibuat oleh Sdr.Yuli Rusdiana ternyata tanah Penggugat berkurang 372 M2, sedangkan berdasarkan hasil ukur oleh Juru Ukur sdr. Azwin, ST menerangkan setelah tanah Tergugat I dibangun menjadi Perumahan Green Village terdapat kelebihan tanah sekitar 79 M2;
- Bahwa patok batas BPN yang terdapat pada tanah milik Penggugat telah berpindah/hilang dan masuk kedalam lokasi perumahan Green Village tanah milik Tergugat I;

Halaman 29 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.

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



Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah apakah Tergugat I telah memindahkan patok pembatas tanah antara tanah Penggugat dengan Tergugat I kemudian memagarnya tanpa izin dan sepengetahuan Penggugat ...?

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah pihak yang menggugat dan untuk membuktikan gugatannya, maka dibebani beban pembuktian dengan telah mengajukan bukti surat dari bukti P-1 sampai dengan bukti P-10 dan 5 (lima) orang saksi, begitu juga pihak Tergugat untuk membantah dalil gugatan Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa bukti T.I-1 sampai dengan bukti T.I-10, tanpa menghadirkan bukti saksi;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan surat bukti lain, Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih dahulu surat pembelian sebidang tanah yang berbatasan tersebut ...?;

Menimbang, bahwa dari bukti P.1 dan P.2 ternyata Penggugat telah membeli sebidang tanah tersebut dari Hasbially Ilyas atas surat kuasa menjual dari pemilik tanah H. Aspas Bin H. Madjid dengan Akta Jual Beli Nomor 218/2012 tanggal 23 April 2012 atas sebidang tanah hak milik Nomor 3063/Perwira dengan surat ukur tertanggal 19 Maret 2012 Nomor 10/Perwira/2012 seluas 2.459 m2, dan hal dibenarkan saksi Zaenudin, SE yang menyatakan H. Aspas Bin H. Madjid sebagai paman saksi telah lebih dahulu menjual tanahnya kepada Penggugat, baru beberapa bulan kemudian saksi menjual kepada Tergugat I. Maka dengan demikian obyek sengketa yang dipermasalahkan adalah tanah milik Penggugat, sehingga dengan demikian **patitum nomor 2 patut dikabulkan ;**

Menimbang, bahwa sementara dari bukti T.I-1 dan T.I-2 ternyata awalnya Zaenudin, SE telah menerima kuasa menjual dan mendapat persetujuan dari isterinya bernama Menik Herawati untuk menjual bidang tanah atas nama Zaenudin, S.E., yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 222/Perwira seluas

*Halaman 30 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5000 m2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3121/Perwira seluas 3989 m2, dan Tergugat I sebagai pembelinya;

Menimbang, bahwa dari pembelian tanah oleh Tergugat I ternyata berbatasan dengan tanah Penggugat, dan Penggugat lebih awal membeli tanah tersebut dari H. Aspas Bin H. Madjid tanggal 23 April 2012, sedangkan Tergugat I membeli dari Zaenudin, S.E pada tanggal 4 Juni 2012;

Menimbang, bahwa yang dipersoalkan oleh Penggugat adalah tanah yang berbatasan langsung antara Sertifikat Hak Milik Nomor 3063/Perwira luas 2.459 m2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3121/Perwira, seluas 3.989 m2;

Menimbang, bahwa Majelis telah melakukan pemeriksaan setempat dan pengukuran ulang oleh Juru Ukur dari Badan Pertanahan Nasional Bekasi masing-masing tanggal 13 Pebruari 2017 dan tanggal 19 Mei 2017;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat yang diukur ulang Sertifikat Hak Milik Nomor 3063/Perwira luas 2.459 m2 milik Penggugat oleh Juru Ukur Sdr. Yuli Rusdiana berkurang sekitar 372 m2, setelah terjadi pembangunan Perumahan yang dibangun oleh Tergugat I dan Tergugat II, kekurangan tersebut karena ada beberapa patok BPN telah hilang berubah menjadi tembok pembatas (pagar beton);

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Zaenudin, S.E yang menerangkan bahwa saksi menjual tanah tersebut bersama-sama dengan paman saksi bernama H. Aspas Bin H. Madjid, dimana H. Aspas Bin H. Madjid lebih dahulu menjual kepada Penggugat dan beberapa bulan kemudian saksi menjual kepada Tergugat I, serta sebelumnya diatas tanah tersebut terdapat patok batas, namun saksi tidak tahu kenapa sekarang patok batas telah hilang;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Boin dan saksi Gunam MT menerangkan bahwa saksi pernah bekerja di PT. Surya Mitratama Persada (Tergugat I) sebagai keamanan, saat itu saksi Boin pernah mendapat laporan dari saksi Gunam MT dan melihat patok batas telah digeserkan oleh Slamet

Halaman 31 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.

#### 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

selaku tukang pada Tergugat I dan sdr. Slamet mengatakan diperintah oleh Pak Susilo, lalu saksi Boin menegur Pak Susilo dan saat itu Pak Susilo mengatakan "itu urusan kantor";

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Yuli Rusdiana menerangkan bahwa ketika pengukuran ulang ternyata luas tanah yang diukur tidak sesuai dengan pengukuran awal pada tanggal 7 Desember 2012, melainkan berkurang sebanyak kurang lebih seluas 372 M2, karena mengalami pergeseran kedalam tanah milik Tergugat I, sedangkan saksi Azwin, ST menerangkan ketika melakukan pengukuran yang dimohon oleh Tergugat I dan melakukan pengukuran tidak menghadirkan Penggugat sebagai pihak yang tanahnya berbatasan langsung dengan Tergugat I dan dari hasil ukur tersebut terdapat kelebihan tanah sekitar 79 M2 serta hasil ukur hanya ditanda tangani oleh Pak Susilo sebagai Kuasa Tergugat I;

Menimbang, bahwa P.6 adalah sebagai bukti adanya kesepakatan bersama dibuat tanggal 15 Juni 2016 antara pemilik tanah yang berbatasan yaitu pemilik tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3063 yaitu Penggugat dengan pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 3932 Sdr. Zaenudin, S.E yang isinya disepakati ukuran yang dibuat petugas Badan Pertanahan Nasional Bekasi sebagaimana bukti P.7;

Menimbang, bahwa dari bukti P.1 dan P.2 serta T.I-1 dan T.I-2 dan dihubungkan dengan keterangan saksi Zaenudin, S.E., saksi Yuli Rusdiana dan saksi Azwin, ST menjadi fakta bahwa berkurangnya tanah Penggugat adalah karena adanya pergeseran dengan cara pemagaran yang dilakukan oleh Tergugat I, dan perbuatan tersebut tanpa izin dari Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga dengan demikian **petitum 3 beralasan hukum harus dikabulkan**;

Menimbang, bahwa menurut keterangan saksi Zainudin, S.E menerangkan bahwa ia bersama dengan pamannya yang bernama H. Aspas

*Halaman 32 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.*

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bin H. Madjid telah menjual tanahnya, dan H. Aspas Bin H. Madjid terlebih dahulu menjual tanahnya kepada Penggugat dan beberapa bulan kemudian saksi Zainudin, S.E menjual tanahnya kepada Tergugat I yang satu hamparan dengan tanah Penggugat. Dan diatas tanah tersebut terdapat patok pembatas antara tanah Penggugat dengan Tergugat I sebagai pembeli;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 19 Mei 2017 di obyek sengketa, dimana BPN Kota Bekasi melakukan pengukuran berdasarkan surat bukti P-3 yaitu berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3063 tanggal 28 Maret 2012 dengan luas 2.459 M2, ternyata patok batas tanah antara Penggugat dan Tergugat I sudah tidak ada lagi karena Tergugat I sudah membangun perumahan diatas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dihubungkan dengan keterangan saksi Boin dan saksi Gunam MT, bahwa saksi-saksi melihat patok batas tanah antara Penggugat dengan Tergugat I digeser oleh Slamet selaku tukang yang diperintah oleh Pak Susilo;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan dari BPN Kota Bekasi yang telah melakukan pengukuran terhadap obyek sengketa, bahwa ternyata tanah Penggugat yang diserobot Tergugat I hanyalah seluas 372 M2 saja, hal ini sudah bertolak belakang dengan surat bukti P-3 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3063, tanggal 28 Maret 2012 yang menyatakan luas tanah Penggugat dalam Sertifikat Hak Miliknya seluas 2.459 M2;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-3 adalah Sertifikat Hak Milik yang merupakan alat bukti yang sempurna dan terkuat sebagai bukti kepemilikan atas sebidang tanah dan yang menerbitkan sertifikat dalam perkara aquo adalah BPN Kota Bekasi serta berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan ternyata Penggugat adalah pembeli pertama dari tanah yang satu hamparan yang berbatas dengan tanah Tergugat I, dan

*Halaman 33 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.*

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karena Penggugat adalah sebagai pembeli yang beritikad baik, maka secara hukum harus dilindungi;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim tanah milik Penggugat yang telah diserobot oleh Tergugat I seluas 376 M2 (tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi);

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ketiga dikabulkan, maka petitum nomor 4 (empat) harus dikabulkan, dengan memerintahkan kepada para Tergugat dan/atau orang lain yang mendapat hak dari para Tergugat untuk segera mengosongkan dan mengembalikan tanah milik Penggugat seluas 376 M2 (tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi);

Menimbang, bahwa untuk petitum nomor 5 (lima) harus dinyatakan ditolak karena tidak menjadikan keadaan yang mendesak dan menunggu perkara tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 6 (enam) harus ditolak karena tidak ada alas hak yang mendukung dari bukti-bukti Penggugat untuk menyatakan segala perbuatan hukum berupa jual beli, hibah dan lain diatas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat, ketentuan dan peraturan perundangan yang bersangkutan dengan perkara ini.

## MENGADILI

Dalam Provisi

- Menolak permohonan Provisi dari Penggugat;

Halaman 34 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi.

- Menyatakan Eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara.

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan tanah atau obyek sengketa dalam perkara ini merupakan hak milik Penggugat sesuai SHM No. 3063 tanggal 28 Maret 2012, Dasar Pendaftaran Tanah No. 14160/III/2012 tanggal 20 Maret 2012 dan Surat Ukur Tanah No. 10/Perwira/2012 tanggal 19 Maret 2012;
3. Menyatakan tindakan para Tergugat yang telah dengan sengaja memindahkan pilar dan batas tanah serta melakukan pemagaran dan penguasaan atas sebagian tanah milik Penggugat termasuk membangun diatas tanah tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Memerintahkan kepada para Tergugat dan/atau orang lain yang mendapat hak dari para Tergugat untuk segera mengosongkan dan mengembalikan tanah milik Penggugat seluas 376 M2;
5. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 3.431.000,00 (tiga juta empat ratus tiga puluh satu ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Senin, tanggal 7 Agustus 2017, oleh kami Suwarsa Hidayat, S.H.,M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Donald Panggabean, S.H. dan Yunto Safarillo Hamonangan Tampubolon, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks, tanggal 18 Oktober 2016 dan tanggal 20 Februari 2017 serta tanggal 01 Agustus 2017, putusan mana pada hari Kamis, tanggal 10 Agustus 2017 diucapkan dalam

Halaman 35 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut, didampingi oleh Hakim Anggota, dihadiri oleh Evi Setia Permana, S.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Donald Panggabean, S.H.

Suwarsa Hidayat, S.H.,M.Hum

Ttd.

Yunto Safarillo Hamonangan Tampubolon, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Evi Setia Permana, S.H.

## Perincian biaya :

|                              |           |                 |   |
|------------------------------|-----------|-----------------|---|
| 1. Pendaftaran.....          | Rp        | 30.000,00       |   |
| 2. Proses.....               | Rp        | 50.000,00       |   |
| 3. Panggilan .....           | Rp        | 825.000,00      |   |
| 4. PNBK .....                | Rp        | 15.000,00       |   |
| 5. Pemeriksaan setempat..... | Rp        | 2.500.000,00    |   |
| 6. Redaksi. ....             | Rp        | 5.000,00        |   |
| 7. Materai .....             | <u>Rp</u> | <u>6.000,00</u> |   |
| Jumlah .....                 | Rp        | 3.431.000,00    | (tiga juta empat ratus tiga puluh satu ribu rupiah) |

Halaman 36 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN Bks.