



PUTUSAN

Nomor 411/PDT/2019/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. HENNY S, beralamat di Jl.Raya Bintara No.1 Rt/Rw 008/009 Kelurahan Bintara Kecamatan Bekasi Barat No. KTP: 3275025507560013, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT- I;
2. RAHMAT HARTONO, beralamat beralamat di Jl.Raya Bintara No.1 Rt/Rw 008/009 Kelurahan Bintara Kecamatan Bekasi Barat No. KTP: 327502170577005, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT II;
3. UMAR HARTONO, beralamat di Jl.Raya Bintara No.1 Rt/Rw 008/009 Kelurahan Bintara Kecamatan Bekasi Barat No. KTP: 3275020905800019, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT III;
4. COKRO HARTONO, beralamat di Jl.Raya Bintara No.1 Rt/Rw 008/009 Kelurahan Bintara Kecamatan Bekasi Barat No. KTP: 327502041280004, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT- IV;
5. LINDA HARTONO, beralamat di Jl.Raya Bintara No.1 Rt/Rw 008/009 Kelurahan Bintara Kecamatan Bekasi Barat No. KTP: 3275026008840016, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT V;
6. HENRY HARTONO, beralamat di Jl.Raya Bintara No.1 Rt/Rw 008/009 Kelurahan Bintara Kecamatan Bekasi Barat No. KTP: 3275021105870012, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT VI;
7. SHEIRLY HARTONO, beralamat di Jl.Raya Bintara No.1 Rt/Rw 008/009 Kelurahan Bintara Kecamatan Bekasi Barat No.

Halaman.1 dari 91 halaman put. No. 411/Pdt/2019/PT.BDG



KTP: 3275024406890018, selanjutnya disebut sebagai
PENGGUGAT VII;

8. JIMMY HARTONO, beralamat di Jl.Raya Bintara No.1
Rt/Rw 008/009 Kelurahan Bintara Kecamatan Bekasi Barat No.
KTP: 3275021902920010, selanjutnya disebut sebagai
PENGGUGAT VIII;

9. DIANA HARTONO, beralamat di Jl.Raya Bintara No.1
Rt/Rw 008/009 Kelurahan Bintara Kecamatan Bekasi Barat No.
KTP: 3275025507560013;
Semuanya Para Ahli Waris dari Almarhum SURYADI
SUHARTONO, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya RATNA
LUMBANTORUAN SH, ABIDAN LUMBANTORUAN,SH.
ROGANDA SIREGAR, SH. Advokat dari Kantor Hukum “
RATNA LUMBANTORUAN, SH & PARTNERS “ beralamat di
Jl.Haji Baping No. 25 Ciracas Jakarta Timur, berdasarkan Surat
Kuasa Khusus tertanggal 20 Maret 2019, Selanjutnya disebut
sebagai PARA PEMBANDING semula PARA PENGGUGAT;

M e l a w a n :

1. Para Ahli Waris Almarhum NASAR PAUL GINTING yang bernama :

1. Ny. DEVI HERAWATI NASUTION;
2. ADE PERMANA GINTING;
3. SOULTON PERMANA GINTING;
4. SHEELVIE PERMANA GINTING;

Dahulu beralamat di Jalan Pulo Mas V C/8 Rt/Rw 006/011 Kelurahan
Kayu Putih Kecamatan Pulo Gadung Jakarta Timur sekarang beralamat
di Jalan Porselen I No.25 Rt/Rw 010/003 Kelurahan Kayu Putih
Kecamatan Pulo Gadung Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh
kuasanya RANGGA B.RIKUSER, SH, Advokat-Penasihat Hukum pada
Kantor Hukum RANGGA B.RIKUSER & PARTNERS, beralamat di
Perumahan Puri Pesona Blok A.3 Rt.004 Rw.009 Kelurahan Bojong
Pondok Terong, Kecamatan Cipayung, berdasarkan Surat Kuasa
Khusus tertanggal 23 Mei 2019, Selanjutnya disebut sebagai
TERBANDING -I semula TERGUGAT-I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. PT. GALAXY CITY, (Grand Galaxy City), dahulu beralamat di Taman Galaxy Raya Blok A Nomor 1 Bekasi Selatan, sekarang sudah tidak diketahui lagi baik didalam maupun di Luar Negeri, Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING-II semula TERGUGAT- II;

3. Para Ahli Waris Almarhum JHON SOEDHARMAN yang bernama:

1. LIE FRANSISCA beralamat di Jalan Agung Tengah XI Nomor 20 Rt/Rw 013/016 Kelurahan Sunter Agung Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara

2. LADYPIYO SOEDHARMAN beralamat di Apartemen Belleza Permata Hijau Tower LV Lantai 26 Unit 6 Jl. Arteri Permata Hijau Rt/Rw 004/002 Kelurahan Grogol Utara Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan;

3. WILLIAM SOEDHARMAN beralamat di Jalan Agung Tengah XI Nomor 20 Rt/Rw 013/016 Kelurahan Sunter Agung Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara;

4. ANTHONY SOEDHARMAN beralamat di Jalan Agung Tengah XI Nomor 20 Rt/Rw 013/016 Kelurahan Sunter Agung Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya MARHENDRA ARISTANTO, SH, MBA, SW. MADAHEKOPUNG,SH. PRANOWO, SH dkk. Advokat dari Kantor Hukum "AAMHAS Counsellors at Law" beralamat di Perkantoran KINDO SQUARE Blok B-5 Jl.Duren Tiga Raya No. 101, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Pebruari 2018, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING-III semula TERGUGAT -III;

4. PT. LABRATA REAL ESTATE DAN HOUSING DEVELOPMENT, dahulu beralamat di Kedoya Elok Plaza Blok DD Jl. Panjang No. 7-9 Kelurahan Kedoya Selatan Jakarta Barat, sekarang sudah tidak diketahui lagi baik di dalam maupun di Luar Negeri, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING-IV semula TERGUGAT- IV,

5. RAMESH ASSANDAS, beralamat di Jl. Sunter Paradise III Blok F.1 No.17 Rt/Rw. 006/013 Kelurahan Papanggo Kecamatan

Halaman.3 dari 91 halaman put. No. 411/Pdt/2019/PT.BDG

Disclaimer

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



Tanjung Priok Jakarta Utara, Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya YANAIRO VIONIER,SH.MH Advokat dan Pengacara dari kantor "YANAIRO VIONIER & PARTNERS" berkantor di Jl. Pangkalan Jati II No.33 Cinere-Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Januari 2018, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING –V semula TERGUGAT -V;

6. Para Ahli Waris Almarhum FARUK MUHAMMAD HARHARAH yang bernama:

1. Ny. ELVI LAILA, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Jl. Suwiryono No.20 Rt.003/002 Kelurahan Gondangdia Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;
2. MUHAMMAD FARUK, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. Pramukasari III/7 Rt.014/007 Kelurahan Rawasari, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat;
3. IBRAHIM FARUK, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. Pramukasari III/7 Rt.014/007 Kelurahan Rawasari, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat;
4. SALEH FARUK HARHARAH, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl Suwiryono No.20 Rt.003/002 Kelurahan Gondangdia Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT-VI;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya YANAIRO VIONIER,SH.MH Advokat dan Pengacara dari kantor "YANAIRO VIONIER & PARTNERS" berkantor di Jl. Pangkalan Jati II No.33 Cinere-Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 07 Desember 2018, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING – VI semula TERGUGAT-VI;

7. NURLELA WATI, SH., NOTARIS/PPAT di Bekasi beralamat di Ruko Graha Indah 4, Jalan Raya Jatiwaringin Pondok Gede; dalam hal ini diwakili oleh kuasanya RANGGA B.RIKUSER, SH, Advokat-Penasihat Hukum pada Kantor Hukum RANGGA B.RIKUSER & PARTNERS, beralamat di Perumahan Puri Pesona Blok A.3 Rt.004 Rw.009 Kelurahan Bojong Pondok Terong, Kecamatan Cipayung,, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Mei



2019, Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING- VII semula TERGUGAT-VII

8. Haji DHODY ANANTA RIVANDI WIDJAJAATMAJA,SH NOTARIS/PPAT, beralamat di Jl.Raya Kalimalang, Komp Graga Kalimas Blok H-12, Tambun, Bekasi di Kabupaten Bekasi; selanjutnya disebut sebagai TERBANDING -VIII semula TERGUGAT-VIII;
9. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BEKASI, beralamat di Jl.Chairil Anwar No.25 Kota Bekasi, dalam hal ini diwakili oleh FATAHURI,SH.MH dan YUNITA,SH berdasarkan Surat Khuasa Khusus tertanggal 29 Desember 2017, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING-I semula TURUT TERGUGAT-I;
10. KEPALA KECAMATAN BEKASI SELATAN, beralamat di Pulo Ribung No.2 Pekayon Jaya Bekasi Selatan Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING-II semula TURUT TERGUGAT-II,
11. KEPALA KELURAHAN JAKASETIA, beralamat di Jalan Raya Pekayon Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING-III semula TURUT TERGUGAT-III;

Pengadilan Tinggi tersebut .

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 26 Agustus 2019 Nomor. 411/PEN/PDT/2019/PT.BDG serta berkas perkara Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 705/Pdt/G/2017/PN.Bks, dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Membaca dan memperhatikan bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 7 Desember 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 7 Desember 2017 dalam register Nomor: 705/Pdt.G/2017/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI, Penggugat VII, Penggugat VIII dan

Halaman.5 dari 91 halaman put. No. 411/Pdt/2019/PT.BDG



Penggugat IX (Para Penggugat) adalah Isteri dan anak-anak sekaligus Ahli waris yang sah dari Almarhum SURYADI SUHARTONO yang telah meninggal tanggal 01 Juli 2003 sesuai dengan Keterangan Waris tertanggal 07 Desember 2016.

2. Bahwa semasa hidupnya almarhum SURYADI SUHARTONO memiliki sebidang tanah adat (sawah/darat) dengan Girik C.413 Persil 26 kelas 29 seluas 26.790 M2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Blok Ceger Rt.02/IV Desa Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi dengan daftar keterangan objek ketetapan Ipeda Sektor Pedesaan dan Sektor Perkotaan tanggal 2 Nopember 1984 tercatat atas nama Suryadi Suhartono.

Surat Pemberitahuan Pajak terhutang/tanda pembayaran Bumi dan bangunan tahun 1987 No.216280 Kohir Girik C.413 Kelurahan Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan;

3. Bahwa tanah adat (sawah/darat) dengan Girik C.413 Persil 26 kelas 29 seluas 26.790 M2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Blok Ceger Rt.02/IV Desa Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi dahulu dikenal sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Tol Bekasi-Karawang sekarang disebut Jalan Tol Jakarta – Cikampek dan dikenal juga dengan Jl Arjuna V Rt.03 Rw.11 Kelurahan Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Propinsi Jawa Barat.

Dan sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan Jalan PT. Masnaga sekarang dikenal dengan Jalan Nusa Indah Raya Rt.01 Rw.12 Kelurahan Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Propinsi Jawa Barat;

4. Bahwa tanah Girik C.413 Persil 26 seluas 26.790 M2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Blok Ceger Rt.02/IV Desa Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi dahulu dikenal sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Tol Bekasi-Karawang sekarang disebut Jalan Tol Jakarta – Cikampek dan dikenal juga dengan Jl Arjuna V Rt.03 Rw.11 Kelurahan Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Propinsi Jawa Barat.

Dan sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan Jalan PT. Masnaga sekarang dikenal dengan Jalan Nusa Indah Raya Rt.01 Rw.12 Kelurahan Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Propinsi Jawa Barat dibeli Almarhum Suryadi Suhartono (suami dan Ayah) Para Penggugat dari SAMID bin



Entjek, SAHID bin H. Madjan, KIMAN bin Nadjil, NISAN bin Samat, SAMIN bin Samat dengan Akta Jual Beli sebagai berikut:

a. Akta Jual Beli No.1156/AG.240/C/1984 yang dibuat dihadapan Camat Bekasi Selatan Lasmana D., BA antara SAMID bin Entjek (penjual) dengan SURYADI SUHARTONO (pembeli) seluas 8.990 m2 (delapan ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Desa/kelurahan Jakasetia, Bekasi Selatan kota Bekasi dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah milik Sakim (H.Sahid)
Sebelah Timur : tanah milik Suryadi S
Sebelah Selatan : tanah Misa
Sebelah Barat : Perumahan BTN-Kebun Karet.

b. Akta Jual Beli No.1156.1/AG.240/C/1984 yang dibuat dihadapan Camat Bekasi Selatan Lasmana D., BA antara H. SAHID bin H. Madjan (penjual) dengan SURYADI SUHARTONO (pembeli) seluas 5.820 m2 (lima ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) terletak di Desa/Kelurahan Jakasetia, Bekasi Selatan kota Bekasi dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah saudara Balok
Sebelah Timur : tanah garapan
Sebelah Selatan : tanah samid
Sebelah Barat : Kebun Karet;

c. Akta Jual Beli No.1156.2/AG.240/C/1984 yang dibuat dihadapan Camat Bekasi Selatan Lasmana D., BA antara KIMAN bin Nadjil (penjual) dengan SURYADI SUHARTONO (pembeli) seluas 1.650 m2 (seribu enam ratus lima puluh meter persegi) terletak di Desa/Kelurahan Jakasetia, Bekasi Selatan kota Bekasi dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah bpk Memed
Sebelah Timur : tanah S.Suhartono
Sebelah Selatan : tanah S.Suhartono
Sebelah Barat : Kebun Nibih

d. Akta Jual Beli No.1153/AG.240/C/1984 yang dibuat dihadapan Camat Bekasi Selatan Lasmana D., BA antara NISAN bin Samat (penjual) dengan SURYADI SUHARTONO (pembeli) seluas 4.640 m2



(empat ribu enam ratus empat puluh meter persegi) terletak di Desa/kelurahan Jakasetia, Bekasi Selatan kota Bekasi dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah Rajalih

Sebelah Timur : tanah milik Balok Rojalih

Sebelah Selatan : tanah Balok

Sebelah Barat : Perumahan BTN-Kebun Karet;

e. Akta Jual Beli No.1154/AG.240/C/1984 yang dibuat dihadapan Camat Bekasi Selatan Lasmana D., BA antara SAMIN bin Samat (penjual) dengan SURYADI SUHARTONO (pembeli) seluas 1.420 m2 (seribu empat ratus dua puluh meter persegi) terletak di kelurahan di Desa/Jakasetia, Bekasi Selatan kota Bekasi dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah Rojak

Sebelah Timur : tanah Rawih

Sebelah Selatan : tanah Ihun

Sebelah Barat : Perumahan BTN-Kebun Karet;

f. Akta Jual Beli No.1245/AG.240/C/1984 yang dibuat dihadapan Camat Bekasi Selatan Lasmana D., BA antara SURYADI SUHARTONO (Penjual) dengan Ny. Rosmaniar Marthias seluas 600 m2 (enam ratus meter persegi) terletak di Desa/Kelurahan Jakasetia, Bekasi Selatan kota Bekasi dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah milik miring

Sebelah Timur : tanah Negara

Sebelah Selatan : tanah PT. Masnaga

Sebelah Barat : Kompleks Masnaga

5. Bahwa Para Penggugat maupun Alm.Suryadi Suhartono semasa hidupnya belum pernah menjual tanah Girik C.413 Persil 26 seluas 26.790 M2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Blok Ceger Rt.02/IV Desa Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi dahulu dikenal sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Tol Bekasi-Karawang sekarang disebut Jalan Tol Jakarta – Cikampek dan dikenal juga dengan Jl Arjuna V Rt.03 Rw.11 Kelurahan Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Propinsi Jawa Barat.

Dan sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan Jalan PT. Masnaga sekarang dikenal dengan Jalan Nusa Indah Raya Rt.01 Rw.12 Kelurahan



Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Propinsi Jawa Barat, baik kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan tidak terkecuali kepada TERGUGAT I yang mengaku sebagai pemilik sah atas tanah Aquo berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli No.3 tanggal 02 Nopember 1994 dibuat dihadapan Notaris DR.HM RIDHWAN INDRA, RA, SH berkantor di Jl. Ir. H.Juanda No.81 Bekasi Plaza blok A No.16 Kota Bekasi.

6. Bahwa Akta Perikatan Jual Beli No.3 tanggal 02 Nopember 1994 dibuat dihadapan Notaris DR.HM RIDHWAN INDRA, RA, SH berkantor di Jl. Ir. H.Juanda No.81 Bekasi Plaza blok A No.16 Kota Bekasi antara Almarhum Nasar Paul Ginting dengan Almarhum Suryadi Suhartono tidak benar, akta tersebut hanyalah Rekayasa dari Almarhum Nasar Paul Ginting untuk menguasai seluruh tanah milik Almarhum Suryadi Suhartono, karena Almarhum Suryadi Suhartono (Suami dan Ayah) Para Penggugat tidak pernah melakukan Perikatan Jual Beli tanah Aquo dengan Almarhum Nasar Paul Ginting (Suami dan Ayah) Tergugat I;

7. Bahwa Tergugat I yang mengakui sebagai pemilik sah atas tanah Girik C.413 Persil 26 seluas 26.790 M2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Blok Ceger Rt.02/IV Desa Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi dahulu dikenal sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Tol Bekasi-Karawang sekarang disebut Jalan Tol Jakarta – Cikampek dan dikenal juga dengan Jl Arjuna V Rt.03 Rw.11 Kelurahan Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Propinsi Jawa Barat.

Dan sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan Jalan PT. Masnaga sekarang dikenal dengan Jalan Nusa Indah Raya Rt.01 Rw.12 Kelurahan Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Propinsi Jawa Barat dengan Akta Jual Beli sebagai :

a. Akta Jual Beli No.1156/AG.240/C/1984 yang dibuat dihadapan Camat Bekasi Selatan Lasmana D., BA antara SAMID bin Entjek (penjual) dengan SURYADI SUHARTONO (pembeli) seluas 8.990 m2 (delapan ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Desa/Kelurahan Jakasetia, Bekasi Selatan kota Bekasi dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah milik Sakim (H.Sahid)



Sebelah Timur : tanah milik Suryadi S

Sebelah Selatan : tanah Misa

Sebelah Barat : Perumahan BTN-Kebun Karet.

b. Akta Jual Beli No.1156.1/AG.240/C/1984 yang dibuat dihadapan Camat Bekasi Selatan Lasmana D., BA antara H. SAHID bin H. Madjan (penjual) dengan SURYADI SUHARTONO (pembeli) seluas 5.820 m2 (lima ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) terletak di Desa/Kelurahan Jakasetia, Bekasi Selatan kota Bekasi dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah saudara Balok

Sebelah Timur : tanah garapan

Sebelah Selatan : tanah samid

Sebelah Barat : Kebun Karet;

c. Akta Jual Beli No.1156.2/AG.240/C/1984 yang dibuat dihadapan Camat Bekasi Selatan Lasmana D., BA antara KIMAN bin Nadjil (penjual) dengan SURYADI SUHARTONO (pembeli) seluas 1.650 m2 (seribu enam ratus lima puluh meter persegi) terletak di Desa/Kelurahan Jakasetia, Bekasi Selatan kota Bekasi dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah bpk Memed

Sebelah Timur : tanah S.Suhartono

Sebelah Selatan : tanah S.Suhartono

Sebelah Barat : Kebun Nibih

d. Akta Jual Beli No.1153/AG.240/C/1984 yang dibuat dihadapan Camat Bekasi Selatan Lasmana D., BA antara NISAN bin Samat (penjual) dengan SURYADI SUHARTONO (pembeli) seluas 4.640 m2 (empat ribu enam ratus empat puluh meter persegi) terletak di Desa/Kelurahan Jakasetia, Bekasi Selatan kota Bekasi dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah Rajalih

Sebelah Timur : tanah milik Balok Rojalih

Sebelah Selatan : tanah Balok

Sebelah Barat : Perumahan BTN-Kebun Karet;

e. Akta Jual Beli No.1154/AG.240/C/1984 yang dibuat dihadapan Camat Bekasi Selatan Lasmana D., BA antara SAMIN bin Samat



(penjual) dengan SURYADI SUHARTONO (pembeli) seluas 1.420 m² (seribu empat ratus dua puluh meter persegi) terletak di Desa/Kelurahan Jakasetia, Bekasi Selatan kota Bekasi dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah Rojak
Sebelah Timur : tanah Rawih
Sebelah Selatan : tanah Ihun
Sebelah Barat : Perumahan BTN-Kebun Karet;

f. Akta Jual Beli No.1245/AG.240/C/1984 yang dibuat dihadapan Camat Bekasi Selatan Lasmana D., BA antara SURYADI SUHARTONO (Penjual) dengan Ny. Rosmaniar Marthias seluas 600 m² (enam ratus meter persegi) terletak di Desa / Kelurahan Jakasetia, Bekasi Selatan kota Bekasi dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah milik miming
Sebelah Timur : tanah Negara
Sebelah Selatan : tanah PT. Masnaga
Sebelah Barat : Kompleks Masnaga

Adalah tidak benar, ke 6 (enam) Akta Jual Beli milik Para Penggugat berada dalam penguasaan Tergugat I selaku ahli waris Nasar Paul Ginting Karena Almarhum Suryadi Suhartono semasa hidupnya telah menyerahkan Akta Jual Beli tersebut kepada Almarhum Nasar Paul Ginting (pada saat itu mengaku sebagai Pengacara) untuk pengurusan surat-surat yang sampai saat Gugatan ini diajukan tidak ada hasilnya bahkan Akta Jual Beli milik Para Penggugat dikuasai oleh Almarhum Nazar Paul Ginting maupun Tergugat I selaku Ahli Warisnya dimana Para Penggugat berusaha meminta dengan cara kekeluargaan akan tetapi Tergugat tetap tidak mau mengembalikannya;

8. Bahwa Tergugat I selain menguasai Akta Jual Beli milik Para Penggugat yakni Akta Jual Beli No.1156/AG.240/C/1984., Akta Jual Beli No.1156.1/AG.240/C/1984., Akta Jual Beli No.1156.2/AG.240 /C/ 1984., Akta Jual Beli No.1153/AG.240/C/1984 dan Akta Jual Beli No.1154/AG.240/C/1984 tersebut Tergugat I telah berani menjual sebagian tanah aquo tanpa sepengetahuan dan seijin Para Penggugat kepada Tergugat II sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 66/2014 tanggal 25 Juni 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat VIII selaku Notaris/PPAT di Wilayah



Kota Bekasi dan telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 66/2014 tanggal 25 Juni 2014 atas nama Tergugat II oleh Turut Tergugat I;

9. Bahwa ditemukan fakta dilapangan terhadap tanah Girik C.413 Persil 26 kelas 29 seluas 26.790 M2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Blok Ceger Rt.02/IV Desa Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi dahulu dikenal sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Tol Bekasi-Karawang sekarang disebut Jalan Tol Jakarta – Cikampek dan dikenal juga dengan Jl Arjuna V Rt.03 Rw.11 Kelurahan Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Propinsi Jawa Barat.

Dan sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan Jalan PT. Masnaga sekarang dikenal dengan Jalan Nusa Indah Raya Rt.01 Rw.12 Kelurahan Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Propinsi Jawa Barat telah terjadi Sengketa untuk memperebutkan tanah milik Almarhum Suryadi Suhartono dimana Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan VI) masing-masing mengaku sebagai pemilik atas tanah aquo yang membuat Para Penggugat terkejut setelah mengetahui ada Gugatan di Pengadilan Negeri Bekasi dan Laporan di Polda Metro Jaya mengikut sertakan Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah aquo akan tetapi tidak pernah menerima relaas panggilan dari Pengadilan sehingga Para Penggugat tidak dapat memperjuangkan hak-haknya atas tanah Aquo;

10. Bahwa ditemukan fakta dilapangan terhadap tanah Girik C.413 Persil 26 kelas 29 seluas 26.790 M2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Blok Ceger Rt.02/IV Desa Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi dahulu dikenal sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Tol Bekasi-Karawang sekarang disebut Jalan Tol Jakarta – Cikampek dan dikenal juga dengan Jl Arjuna V Rt.03 Rw.11 Kelurahan Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Propinsi Jawa Barat.

Dan sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan Jalan PT. Masnaga sekarang dikenal dengan Jalan Nusa Indah Raya Rt.01 Rw.12 Kelurahan Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Propinsi Jawa Barat telah terjadi Sengketa untuk memperebutkan tanah milik Almarhum Suryadi Suhartono dimana Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan VI) masing-masing mengaku sebagai pemilik atas tanah



aquo yang membuat Para Penggugat terkejut setelah mengetahui ada Gugatan di Pengadilan Negeri Bekasi dan Laporan di Polda Metro Jaya mengikut sertakan Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah aquo akan tetapi tidak pernah menerima relaas panggilan dari Pengadilan sehingga Para Penggugat tidak dapat memperjuangkan hak-haknya atas tanah Aquo;

11. Bahwa dasar Para Tergugat (Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI) membuat Laporan di Kepolisian dan Gugatan di Pengadilan adalah kepemilikan objek Aquo atas alas Hak berupa terbitnya Hak Milik No.853, Sertifikat Hak Milik No.855 yang menjadi dasar terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 2194 atas nama Tergugat IV dimana terbitnya sertifikat hak milik No.853, sertifikat hak milik No.855 adalah mempergunakan surat palsu maka Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I adalah palsu, dimana tanah milik Para Penggugat masih terdaftar alas Hak Girik C.413 Persil 26 kelas 29 atas nama Suryadi Suhartono ;
12. Bahwa terbitnya Hak Guna Bangunan (HGB) No.2194 atas nama Tergugat IV dengan dasar Sertifikat Hak Milik No.853 dan Sertifikat No.855 dan sertifikat Hak Milik No.854 atas nama Tergugat V diragukan ke absahan dan kebenarannya hal tersebut adalah merupakan rekayasa oknum-oknum dari Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi yang tidak bertanggung jawab dengan membantu Para Tergugat untuk menguasai tanah milik Para Penggugat karena terhadap tanah milik Para Penggugat yang diakui Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI belum pernah diterbitkan sertifikat;
13. Bahwa Hal yang sangat tidak mungkin diatas tanah milik Para Penggugat yang dibeli oleh Almarhum Suryadi Suhartono dari SAMID Bin Entjik , Nisan Bin Samad dan Samin Bin Samad tahun 1984 terdaftar atas Girik C.431 Persil 26 sampai sekarang terbit Sertifikat Hak Milik No.853, Sertifikat No.854 dan Sertifikat Hak Milik No.855 yang juga terbit tahun 1984 di Objek yang sama dan dibeli dari orang yang sama juga yaitu SAMID Bin Entjik, Nisan Bin Samad dan Samin Bin Samad;
14. Bahwa sesuai dengan pengakuan dari Samid Bin Entjik, Nisan Bin Samad dan Samin Bin Samad belum pernah terbit sertifikat atas tanah mereka akan tetapi sesuai dengan pengakuan mereka bahwa seseorang bernama



ADING ADIWISASTRA menemui mereka dan dibuatkan pernyataan dan disuruh mengakui bahwa alas hak atas tanah mereka adalah Sertifikat yakni No.853, Sertifikat No.854 dan Sertifikat 855 ;

15. Bahwa terbitnya sertifikat No.853, Sertifikat No.854 dan Sertifikat 855 dimana sertifikat No.853, dan Sertifikat 855 sebagai dasar terbitnya Hak Guna Bangunan (HGB) No.2194 atas nama Tergugat IV dan sertifikat Hak Milik No.854 atas nama Tergugat V maka dapat di PASTIKAN tanah milik Tergugat IV dan tanah milik Tergugat V adalah Palsu dan REKAYASA, hal ini sesuai dengan Keterangan IR.SUPARDJI M.UNO (SM UNO) yang menerangkan pada tahun 1996 berdasarkan Hasil Acara Berita Acara Pemeriksaan Laboratorium Kriminalistik No. Lab 902/ OTF/1995 tanggal 25 Januari 1996 dengan Kesimpulan "Dari uraian Pemeriksaan tersebut diatas disimpulkan bahwa tanda tangan OT (OT.1 s/d OT.8) adalah NON IDENTIK dengan Tanda Tangan KT atau dengan kata lain ke 8 (delapan) tanda tangan IR.SUPARDJI M.UNO (SM UNO) yang terdapat pada Sertifikat (tanda bukti hak) No.853 dan pada sertifikat (tanda bukti hak) No.855 dengan tanda tangan IR.SUPARDJI M.UNO (SM UNO) pembeding adalah di buat /ditanda tangani oleh yang berbeda dan demikian juga dengan Sertifikat No. 854 juga dapat dipastikan Palsu karena penerbitannya sama dengan Sertifikat No.853 dan Sertifikat No.855.
16. Bahwa Pemeriksaan Laboratorium Kriminalistik No. Lab 902/OTF/1995 tanggal 25 Januari 1996 adalah atas Laporan Polisi Nomor LP/1072 /K/VI/2015/SPKT/Resta Bks Kota tanggal 19 Juni 2015 atas nama ADE PERMANA GINTING (ahli waris Nazar Paul Ginting) dalam Perkara Aquo sebagai Tergugat I dimana Laporan tersebut tentang Peristiwa yang diduga tindak Pidana Pemalsuan Surat dan menggunakan surat palsu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 KUHP dan 264 KUHP ;
17. Bahwa karena tanah milik Para Penggugat masih tercatat Girik/Kohir 413 Persil 26 Kelas 29, sesuai Daftar keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sector Pedesaan dan Sektor Perkotaan atau Girik/Kohir 413 Persil 26 Desa/Kelurahan Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi tertanggal 2 September 1984 dan dengan dikeluarkannya Surat Pemberitahuan Pajak terutang (SPPT) atas tanah dimaksud berdasarkan Girik/Kohir No.413 Persil 26 tersebut yang salah satunya adalah SPPT tahun 1987 sampai saat ini Girik/Kohir tersebut masih atas nama SURYADI



SUHARTONO, maka oleh karenanya patut duga terbitnya Sertifikat Hak Milik No.854 dan Sertifikat No.853, Sertifikat Hak Milik No.855 sebagai dasar terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2194 atas nama Tergugat IV adalah REKAYASA dan PALSU oleh Oknum-oknum yang tidak bertanggung jawab;

18. Bahwa Tergugat V yang mengakui sebagai pemilik tanah Sertifikat Hak Milik No. 854 atas nama Rames Assandas seluas 11.970 m² (sebelas ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) telah di jual kepada Tergugat VI (FARUK MUHAMMA HARHARAH) sesuai dengan Akta Perjanjian Jual Beli No.07 dan Akta Perjanjian Jual Beli No.11 dibuat di Hadapan Haji DHODY ANANTA RIVANDI WIDJAJAATMAJA, SH Notaris/PPAT di Kabupaten Bekasi;
19. Bahwa adapun Sengketa Gugatan di Pengadilan Negeri Bekasi atas tanah milik Para Penggugat oleh pihak yang mengaku sebagai pemilik yang dalam Gugatan Aquo adalah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI adalah sebagai berikut :
 - Gugatan di Pengadilan Negeri Bekasi antara DEVI HERAWATI NASUTION , DKK.
Melawan Suryadi Suhartono dalam Perkara 189/Pdt.G /Bth/Plw/ 2011/PN Bks.
 - Gugatan di Pengadilan Negeri Bekasi antara Nasar Paul Ginting yang diwakili Para Ahli Waris Herawati Nasution Dkk.
Melawan PT.LABRATA REAL ESTATE dan HOUSING DEVELOPMENT dan SURYADI SUHARTONO dalam Perkara No. 54/Pdt.G/2001/PN.BKS, dimana dalam hal ini Para Penggugat selaku Ahli waris tidak pernah ikut serta bersidang karena tidak adda panggilan;
 - Gugatan di Pengadilan Negeri Bekasi No. 132/Pdt.G/2013/PN.BKS antara Faruk Muhammad Harhara, Dkk
Melawan Para Ahliwaris Suryadi Suhartono, Dkk
 - Gugatan di Pengadilan Negeri Bekasi antara Para Ahli Waris Jhon Soedarman Melawan Susilo Goetomo, Cs dalam Perkara No. 23/Pdt.G/2016/PN.Bks.



- Gugatan di Pengadilan Negeri Bekasi No. 566/Pdt.Bth/2016/PN.Bks antara Devi Herawati Cs Melawan Faruk Muhammad Harharah Cs.

20. Bahwa dari beberapa sengketa di Pengadilan Negeri menjadikan Almarhum Suryadi Suhartono sebagai Pihak walaupun secara KENYATAAN tidak pernah mendapat relass panggilan dari Pengadilan Negeri Bekasi sehingga Para Penggugat dapat menghadiri sidang untuk memperjuangkan Hak-haknya salah satu yang dapat membuktikan bahwa tanah aquo adalah milik Almarhum Suryadi Suhartono (suami dan Ayah) Para Penggugat;

21. Bahwa Peralihan Kepemilikan tanah Para Penggugat dari Tergugat IV kepada Tergugat III dengan dasar pembelian Lelang BPPN tertanggal 19 Pebruari 2004 No.009/SKL/PPAP6/IIIPA/BPPN/0204 tanggal 19 Pebruari 2004 adalah tidak sah dimana Sertifikat Hak Guna Bangunan SHGB No. 2194 atas nama Tergugat IV terbit dengan dasar alas hak Sertifikat Hak Milik No.853 dan Sertifikat No.855 yang diduga menggunakan Surat Palsu dan Pemalsuan Surat adalah perbuatan Oknum-oknum yang tidak bertanggungjawab untuk dapat menikmati hasil dari tanah Para Penggugat, maka peralihan dengan Pembelian Lelang tidak sah ;

22. Bahwa tanah seluas 11.970 m2 (sebelas ribu sembilan ratus tujuh pulu meter persegi dengan Sertifikat Hak Milik No.854 atas nama Tergugat V adalah Rekayasa Para Oknum Badan Pertanahan Kota Bekasi yang tidak bertanggung Jawab karena tanah milik Para Penggugat sejak di beli dari Nisan bin Samat belum terbit sertifikat Hak Milik akan tetapi masih Girik C.413 Persil 26 kelas 29 atas nama Almarhum Suryadi Suhartono (suami dan ayah) Para Penggugat jadi patut diduga adanya Rekayasa dan Kerjasama antara Tergugat V dalam kepengurusan sertifikat tersebut;

23. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII Para Penggugat mengalami kerugian yang sangat besar karena sejak Almarhum Suryadi Suhartono membeli tanah tersebut Para Penggugat belum pernah menikmati hasilnya;

Maka sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan :



Tiap perbuatan Melangkar hukum, membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

24. Bahwa Tergugat VII dan Tergugat VIII selaku Pejabat Negara yang ditugaskan untuk membuat surat-surat resmi patut secara hukum karena jabatannya mengetahui bahwa suatu tindakan Jual Beli yang dituangkan dalam suatu Akta harus terlebih dahulu meneliti kelengkapan surat-surat yang diperlukan haruslah dibutuhkan data-data yang lengkap dan dapat meminta keterangan atau penjelasan dari, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Tergugat III untuk menghindari masalah hukum dikemudian hari seperti yang terjadi pada saat sekarang ini;

25. Bahwa oleh karena Tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat MAKA SECARA HUKUM GUGATAN PENGGUGAT INI DIKABULKAN, MAKA Para Tergugat oleh karenanya Patut untuk memberikan ganti kerugian secara tanggung renteng kepada Para Penggugat;

Kerugian Materil :

- Bahwa semenjak Suami dan Ayah Para Penggugat membeli tanah aquo sejak tahun 1984 sampai sekarang Para Penggugat tidak dapat menikmati maka pantaslah Para Penggugat mendapat ganti rugi dengan perincian :

26.970 m2 X Rp.3.000.000,- = Rp. 80.910.000.000,- (delapan puluh milyar sembilan ratus sepuluh juta rupiah

Kerugian Immateril :

- biaya-biaya yang telah dikeluarkan Para Penggugat selama ini untuk mencari kepastian atas kebenaran tanah milik Para Penggugat yang dikuasai Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat V dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik No.853, Sertifikat Hak Milik 854 dan sertifikat Hak Milik No.855 atas tanah milik orang Tua Para Penggugat keseluruhan biayanya sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

Maka total kerugian Para Penggugat baik materil maupun Immateril adalah :



26.970 m2 X Rp.3.000.000,- = Rp. 80.910.000.000,- +

Rp.10.000.000.000,- = Rp 90.910.000.000,- (Sembilan puluh miliyar
sembilan ratus sepuluh juta rupiah);

26. Bahwa untuk menjamin Gugatan Para Penggugat tidak Illusioner maka Para Penggugat mohon Pada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi untuk meletak Sita Jaminan diatas tanah tanah Girik C.413 Persil 26 kelas 29 seluas 26.790 M2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Blok Ceger Rt.02/IV Desa Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi dahulu dikenal sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Tol Bekasi-Karawang sekarang disebut Jalan Tol Jakarta – Cikampek dan dikenal juga dengan Jl Arjuna V Rt.03 Rw.11 Kelurahan Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Propinsi Jawa Barat.

Dan sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan Jalan PT. Masnaga sekarang dikenal dengan Jalan Nusa Indah Raya Rt.01 Rw.12 Kelurahan Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Propinsi Jawa Barat

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan diatas Para Penggugat dengan ini memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Cq. Majelis Hakim yang menangani, memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini untuk memberi putusan sebagai berikut :

PERMOHONAN

DALAM POKOK PERKARA;

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli Waris yang sah dari almarhum Suryadi Sohartono;
3. Menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik sah adat (sawah/darat) dengan Girik C.413 Persil 26 kelas 29 seluas 26.790 M2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Blok Ceger Rt.02/IV Desa Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi dengan daftar keterangan objek ketetapan Ipeda Sektor Pedesaan dan Sektor Perkotaan tanggal 2 Nopember 1984 tercatat atas nama Suryadi Suhartono.

Surat Pemberitahuan Pajak terhutang/tanda pembayaran Bumi dan bangunan tahun 1987 No.216280 Kohir Girik C.413 Kelurahan Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan;



4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Membatalkan Akta Jual Beli Nomor 66/2014 tanggal 25 Juni 2014 dihadapan NURLELA WATI, SH NOTARIS/PPAT Wilayah Bekasi;
6. Membatalkan Akta Perjanjian Jual Beli No. No.07 dan Akta Perjanjian Jual Beli No.11 dihadapan Haji DHODY ANANTA RIVANDI WIDJAJAATMAJA, SH Notaris/PPAT di Kabupaten Bekasi;
7. Membatalkan Peralihan Hak atas Lelang yang diperoleh Tergugat III No.009/SKL/PPAP6/IIIPA/BPPN/0204 tanggal 19 Pebruari 2004 Batal Demi Hukum ;
8. Memerintahkan Tergugat VIII untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor 66/2014 tanggal 25 Juni 2014
9. Memerintahkan Tergugat VII untuk membatalkan Akta Jual Beli No. Nomor 66/2014 tanggal 25 Juni 2014;
10. Menyatakan sertifikat Hak Milik Nomor 66/2014 tanggal 25 Juni 2014 atas nama Tergugat II (PT. Galaxy City) adalah tidak sah dan batal demi hukum;
11. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2194 dengan dasar Sertifikat Hak Milik No.853 dan Sertifikat No. 855 atas tanah milik Para Penggugat Batal Demi Hukum;
12. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.853 dan Sertifikat No. 855 atas tanah milik Para Penggugat Batal Demi Hukum;
13. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.854 atas objek tanah Para Penggugat tidak sah;
14. Memerintahkan Turut Tergugat I mencoret Sertifikat Hak Milik No.854 dan Sertifikat Hak Milik dari BUKU TANAH;
15. Menyatakan sah sita Jaminan terhadap tanah tanah adat (sawah/darat) dengan Girik C.413 Persil 26 kelas 29 seluas 26.790 M2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Blok Ceger Rt.02/IV Desa Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi dengan daftar keterangan objek ketetapan Ipeda Sektor Pedesaan dan Sektor Perkotaan tanggal 2 Nopember 1984 tercatat atas nama Suryadi Suhartono.



Surat Pemberitahuan Pajak terhutang/tanda pembayaran Bumi dan bangunan tahun 1987 No.216280 Kohir Girik C.413 Kelurahan Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan;

Dan sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan Jalan PT. Masnaga sekarang dikenal dengan Jalan Nusa Indah Raya Rt.01 Rw.12 Kelurahan Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Propinsi Jawa Barat

16. Memerintahkan Turut Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk mematuhi Putusan dalam Perkara ini;

17. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum untuk mengganti kerugian:

Kerugian Materiil :

Bahwa semenjak Suami dan Ayah Para Penggugat membeli tanah aquo sejak tahun 1984 sampai sekarang Para Penggugat tidak dapat menikmati maka pantaslah Para Penggugat mendapat ganti rugi dengan perincian :

26.970 m2 X Rp.3.000.000,- = Rp. 80.910.000.000,- (delapan puluh miliar sembilan ratus sepuluh juta rupiah

Kerugian Immateril :

Biaya-biaya yang telah dikeluarkan Para Penggugat selama ini untuk mencari kepastian atas kebenaran tanah milik Para Penggugat yang dikuasai Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat V dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik No.853, Sertifikat Hak Milik 854 dan sertifikat Hak Milik No.855 atas tanah milik orang Tua Para Penggugat keseluruhan biayanya sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah)

Maka total kerugian Para Penggugat baik materiil maupun Immateril adalah :

26.970 m2 X Rp.3.000.000,- = Rp. 80.910.000.000,- +
Rp.10.000.000.000,- = Rp 90.910.000.000,- (Sembilan puluh miliar sembilan ratus sepuluh juta rupiah);

Atau :

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawabannya pada tanggal 5 September 2018, sebagai berikut :

.DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat I adalah "Nebis in Idem" dan oleh karenanya tidak dapat diperiksa kembali dalam Gugatan a quo.

a. Bahwa jika kita baca Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat pada pokoknya adalah tentang kepemilikan tanah milik Almarhum SURYADI SUHARTONO selaku orang tua dari Para Penggugat sebagaimana dalam Posita Gugatan Para Penggugat No.4.

Kepemilikan tersebut menurut Para Penggugat timbul berdasarkan :

- 1) Akta Jual beli (AJB) No.1156/AG.240/C/1984 yang dibuat dihadapan Camat Bekasi Selatan Lasmana D., BA, antara Samid Bin entjek (penjual) dengan Suryadi Suhartono (pembeli) seluas 8.990 M2;
- 2) Akta Jual beli (AJB) No.1156.1/AG.240/C/1984 yang dibuat dihadapan Camat Bekasi Selatan Lasmana D., BA, antara Sahid bin Madjan (penjual) dengan Suryadi Suhartono (pembeli) seluas 5.820 M2;
- 3) Akta Jual beli (AJB) No.1156.2/AG.240/C/1984 yang dibuat dihadapan Camat Bekasi Selatan Lasmana D., BA, antara Kiman Bin nadjil (penjual) dengan Suryadi Suhartono (pembeli) seluas 1.650 M2;
- 4) Akta Jual beli (AJB) No.11553/AG.240/C/1984 yang dibuat dihadapan Camat Bekasi Selatan Lasmana D., BA, antara Nisan bin samat (penjual) dengan Suryadi Suhartono (pembeli) seluas 4.640 M2;
- 5) Akta Jual beli (AJB) No.1154/AG.240/C/1984 yang dibuat dihadapan Camat Bekasi Selatan Lasmana D., BA, antara Samin bin samat (penjual) dengan Suryadi Suhartono (pembeli) seluas 1.420 M2;

Kepemilikan Tanah-tanah dalam angka 1 s/d 5 tersebut di atas, kemudian dijadikan satu dalam Girik C.413 Persil 26 Kelas 29 seluas 26.790 M2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Blok Ceger Rt.02/IV Desa Jakasetia, Kecamatan



Bekasi Selatan, Kota Bekasi, (selanjutnya disebut sebagai "Tanah Objek Gugatan")

- b. Bahwa gugatan terhadap kepemilikan Tanah Objek Gugatan milik alm. Suryadi Suhartono tersebut harta telah diperiksa dan diadili serta telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Bekasi melalui putusan No.189/PDT.G/BTH/PLW/2011/PN.Bks pada tanggal 28 Agustus 2011. Putusan No.189/PDT.G/BTH/PLW/2011/PN.Bks tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam Perkara antara Tergugat I melawan Suryadi Suhartono (alm) orang tua dari Para Penggugat.
- c. Bahwa Faktanya, gugatan a quo yang diajukan oleh Para Penggugat Konpensi mempunyai kesamaan pada pokoknya yaitu pada objek yang sama, pihak yang sama serta alasan atau dalil yang sama pada pokoknya dengan Perkara yang telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Bekasi melalui putusan No.189/PDT.G/BTH/PLW/2011/PN.Bks No.1695/Pdt.G/2015/PA.TL. pada tanggal 28 Agustus 2011 tersebut di atas, oleh karenanya gugatan a quo memenuhi unsur untuk dinyatakan nebis in idem. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung dalam Putusan No.588 K/Sip/1973 yang menyatakan :

"karena perkara ini sama dengan perkara terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya, maupun obyek-obyeknya dan juga penggugat-penggugatnya yang telah mendapatkan putusan dari Mahkamah Agung (putusan tanggal 19 Desember 1970 No.350 K/Sip/1970), seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima bukannya ditolak".

Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung dalam Putusan No.647 K/Sip/1973 yang menyatakan "

"ada atau tidaknya azas nebis in idem, tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa objek sengketa suah diberi status tertentu oleh putusan pengadilan negeri yang lebih dahulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama".

Bahwa Gugatan Para Penggugat mempunyai objek sengketa yang sama dan mempermasalahkan hal yang sama yaitu kepemilikan Tanah Objek



Gugatan milik alm. Suryadi Suhartono. Oleh karenanya berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka gugatan a quo adalah *nebis in idem* dengan Putusan PN Bekasi No.189/PDT.G/BTH/PLW/2011/PN.Bks yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang memeriksa Perkara a quo, karena pokok gugatan serta petitum gugatan juga menyangkut tentang pembatalan sertifikat hak guna bangunan serta sertifikat hak milik yang merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.
 - a. Bahwa Para Penggugat Dalam positanya memperlmasalah penerbitan sertifikat hak milik dan hak guna bangunan serta dalam petitumnya khususnya petitum No.10 s/d No.14 meminta adanya pembatalan dan pencoretan atas sertifikat hak milik serta sertifikat hak guna bangunan milik Para Tergugat. Bahwa kewenangan untuk melakukan pembatalan atas sertifikat hak atas tanah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan kewenangan Pengadilan Negeri Bekasi.
 - b. Hal tersebut mengingat, sertifikat hak atas tanah merupakan produk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan, sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No.2 tahun 2013, dimana dalam peraturan tersebut disebutkan bahwa penerbitan sertifikat hak atas tanah dibuat dalam bentuk Keputusan tertulis. Disamping itu, mengingat Kantor Pertanahan dalam menjalankan tugas dan kewenangannya merupakan pejabat yang melaksanakan peraturan perundang-undangan dalam hal ini UU Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah No.24 tahun 2007, maka produk keputusan tertulis penerbitan sertifikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan merupakan KTUN sesuai ketentuan UU No.5 tahun 1986.
 - c. Bahwa berdasarkan Pasal 47 UU No.5 tahun 1986 dinyatakan secara jelas, pengadilan yang berwenang memeriksa dan memutus sengketa tata usaha negara (in casu pembatalan sertifikat atas tanah) adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri (in casu Pengadilan Negeri Bekasi).



Berdasarkan hal tersebut di atas, maka karena gugatan a quo adalah juga mengenai pembatalan sertifikat atas tanah yang bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Bekasi, maka Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang memeriksa gugatan a quo dan oleh karenanya gugatan a quo harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Tergugat I pada pokoknya menolak semua dalil-dalil gugatan a quo, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dan dinyatakan dalam jawaban ini.
2. Tidak benar Para Penggugat selaku ahli waris SURYADI SUHARTONO adalah pemilik dari Tanah Objek Gugatan sebagaimana dalil Para Penggugat dalam gugatannya. Tanah Objek Gugatan sudah dialihkan oleh Alm. SURYADI SUHARTONO (orang tua Para Penggugat) kepada alm Paul Nasar Ginting (Alm Tergugat I), melalui cara-cara yang sah sesuai hukum dan pengalihan tersebut telah dikuatkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No.189/PDT.G/BTH/PLW/2011/PN.Bks.pada tanggal 28 Agustus 2011. yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*)
3. Tidak benar dalil Posita Gugatan Para Penggugat No.6 yang menyatakan Alm. Suryadi Suhartono tidak pernah menjual Tanah Objek Gugatan.
4. Alm. SURYADI SUHARTONO telah menjual semua Tanah Objek Sengketa kepada alm. Nasar Paul Ginting orang tua dari Tergugat I. Jual beli tersebut dilakukan melalui Akta Perikatan Jual beli No.3 tanggal 2 Nopember 1994 dibuat dihadapan DR. H.M. Ridwan Indra RA, SH., Notaris di Bekasi dan keudan di ikuti dengan Pernyataan Tertulis dari Alm. SURYADI SUHARTONO dalam kertas bermaterai tertanggal 1 September 1995 yang dibuat dihadapan DR. H.M. Ridwan Indra RA, SH., Notaris di Bekasi, yang secara jelas menyatakan bahwa Alm. SURYADI SUHARTONO menyatakan dengan sebenarnya telah menjual Tanah Objek Gugatan kepada alm. Nasar Paul Ginting.
5. Tidak benar dalil Posita Gugatan Para Penggugat No.7 yang menyatakan Akta Perikatan Jual beli No.3 tanggal 2 Nopember 1994 dibuat dihadapan DR. H.M. Ridwan Indra RA, SH., Notaris di Bekasi



adalah tidak benar dan hanya rekayasa alm. Nasar Paul Ginting untuk mebuasai Tanah Objek Gugatan.

6. bahwa Akta Perikatan Jual beli No.3 tanggal 2 Nopember 1994 serta Pernyataan Tertulis dari Alm. SURYADI SUHARTONO dalam kertas bermaterai tertanggal 1 September 1995 yang dibuat dihadapan DR. H.M. Ridwan Indra RA, SH., Notaris di Bekasi yang menjadi dasar peralihan Tanah Objek Gugatan dari Alm. SURYADI SUHARTONO kepada alm. Nasar Paul Ginting, sesuai Putusan PN Bekasi No.189/PDT.G/BTH/PLW/2011/PN.Bks.pada tanggal 28 Agustus 2011 yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewisjde*), telah dinyatakan sah dan berharga dan mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti jual beli yang sah atas Tanah Objek Gugatan. Hal tersebut dapat dilihat pada halaman 17 Putusan PN Bekasi No.189/PDT.G/BTH/PLW/2011/PN.Bks pada tanggal 28 Agustus 2011.

7. Disamping itu, peralihan Tanah Objek Sengketa yaitu Akta Perikatan Jual beli No.3 tanggal 2 Nopember 1994 dibuat dihadapan DR. H.M. Ridwan Indra RA, SH., Notaris di Bekasi merupakan suatu Akta Otentik sesuai ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata, karena merupakan Akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang serta di buat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu akta tersebut di buat. Oleh karenanya Akta Perikatan Jual beli No.3 tanggal 2 Nopember 1994 sebagai Akta Otentik memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna sesuai ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata, oleh karenanya keberadaannya dan kebenaran isinya tidak dapat dibantah oleh Para Pihak.

8. Harga Jual beli atas Tanah Objek Sengketa juga telah dibayarkan lunas oleh alm Paul Nasar Ginting kepada alm Suryadi Suhartono dan uang pembayaran tersebut telah diterima oleh alm. Suryadi Suhartono, sebagaimana dinyatakan secara tegas oleh alm Suryadi Suhartono dalam Pasal 1 Akta Perikatan Jual beli No.3 tanggal 2 Nopember 1994 dibuat dihadapan DR. H.M. Ridwan Indra RA, SH., Notaris di Bekasi. Dengan demikian maka pembayaran atas harga jual beli atas Tanah Objek Sengketa tersebut telah sah.

9. Tidak benar dalil Posita Gugatan Para Penggugat No.8 dan 9 yang menyatakan alm. Nasar Paul Ginting untuk menguasai Akta Jual beli



atas Tanah Objek Gugatan yaitu Akta Jual beli (AJB) No.1156/AG.240/C/1984, Akta Jual beli (AJB) No.1156.1/AG.240/C/1984, Akta Jual beli (AJB) No.1156.2/AG.240/C/1984, Akta Jual beli (AJB) No.11553/AG.240/C/1984, Akta Jual beli (AJB) No.1154/AG.240/C/1984 secara melawan hukum.

10. Penguasaan Akta Jual beli (AJB) No.1156/AG.240/C/1984, Akta Jual beli (AJB) No.1156.1/AG.240/C/1984, Akta Jual beli (AJB) No.1156.2/AG.240/C/1984, Akta Jual beli (AJB) No.11553/AG.240/C/1984, Akta Jual beli (AJB) No.1154/AG.240/C/1984 oleh Alm Paul Nasar Ginting, adalah karena adanya penyerahan Akta Jual Beli tersebut di atas oleh alm. Suharyadi Suhartono, sebagai tindak lanjut dari Jual Beli Tanah Objek Gugatan antara Alm Paul Nasar Ginting, dan alm. Suharyadi Suhartono berdasarkan Akta Perikatan Jual beli No.3 tanggal 2 Nopember 1994 serta Pernyataan Tertulis dari Alm. SURYADI SUHARTONO dalam kertas bermaterai tertanggal 1 September 1995 yang dibuat dihadapan DR. H.M. Ridwan Indra RA, SH., Notaris di Bekasi yang telah dinyatakan sah dan menjadi dasar hukum jual beli atas Tanah Objek Gugatan oleh Putusan PN Bekasi No.189/PDT.G/BTH/PLW/2011/PN.Bks pada tanggal 28 Agustus 2011 yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewisjde*)

11. Penyerahan Akta Jual Beli sebagaimana tersebut di atas, telah sesuai dengan konsep adanya kewajiban penyerahan (*levering*) oleh Penjual yaitu alm. Suryadi Suhartono atas barang yang dijualnya yaitu Tanah Objek Gugatan Sesuai Pasal 1457 KUH Perdata setelah adanya pembayaran lunas oleh Pembeli yaitu alm Paul Nasar Ginting. Dan dengan adanya penyerahan Akta Jual Beli sebagaimana tersebut di atas maka kepemilikan Tanah Objek Gugatan telah beralih menjadi milik pembeli yaitu alm. Paul Nasar Ginting sesuai ketentuan Pasal 1459 KUH Perdata.

12. Dengan telah dibayarnya harga jual beli Tanah Objek Gugatan lalu diikuti dengan penyerahan Tanah Objek Gugatan dalam bentuk Penyerahan Akta Jual Beli dan ditandatanganinya Akta Perikatan Jual Beli dan Pernyataan Menjual oleh Penjual yaitu alm. Suryadi Suhartono, maka sah Tanah Objek Gugatan tersebut beralih menjadi milik alm. Paul Nasar Ginting selaku Pembeli. Oleh karena Tanah Objek Gugatan telah



menjadi milik Pembeli yaitu alm Paul Nasar Ginting, maka tindakan apapun atas Tanah Objek Gugatan baik dari segia penggunaan maupun peralihan, menjadi hak sepenuhnya alm. Paul Nasar Ginting dan/atau ahli warisnya (in casu Tergugat I).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh alm. Paul Nasar Ginting dan para ahli warisnya (In casu Tergugat I) terkait jual beli dan kepemilikan serta penggunaan Tanah Objek Gugatan oleh alm. Paul Nasar Ginting dan para ahli warisnya (In casu Tergugat i).

Dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan alm. Paul Nasar Ginting dan para ahli warisnya (In casu Tergugat I) hanyalah ilusi Para Penggugat belaka dan tidak mempunyai dasar hukum serta landasan hukum yang kuat, oleh karenanya Gugatan Para Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat I, memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang mengadili perkara a quo agar memutuskan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat adalah nebis in idem;
3. menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang memeriksa gugatan Para Penggugat.

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Para Penggugat Untuk seluruhnya.
2. Membebankan biaya perkara kepada Para Penggugat.

atau

Dalam hal Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan jawabannya pada tanggal 29 Agustus 2018, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI



1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat III;

2. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCURUM LIBELUM)

1). Bahwa Formulasi gugatan sebagaimana pasal 118 dan pasal 120 HIR dianggap memenuhi syarat formil dan sesuai dengan aturan perundang-undangan serta kelaziman dalam praktek yaitu harus sesuai antara apa yang diuraikan dalam posita (fundamentum petendi) sebagai dasar alasan diajukannya gugatan dengan apa yang diminta/dituntut dalam petitum gugatan. Selain itu didalam surat gugatan juga harus menyebutkan:

- Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai penggugat atau tergugat)
- Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara, paling kurang menyebutkan jenis atau masalah perkaranya.
- Menyebutkan hubungan hukum peristiwa ataupun fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut yang terjadi antara Penggugat dengan pihak yang digugat (Tergugat);

2). Bahwa setelah dicermati isi gugatan Para Penggugat sama sekali tidak menyebutkan dan menjelaskan hubungan hukum peristiwa ataupun fakta Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat III.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dengan bagian Eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap pula telah termasuk dan merupakan bagian serta menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian dalam pokok perkara ini.

2. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat III.



3. Bahwa dalil Para Penggugat pada surat gugatannya pada angka 11 menyatakan bahwa "Para Tergugat membuat Laporan di Kepolisian dan gugatan di Pengadilan atas alas hak berupa terbitnya Hak Milik No.853, sertifikat Hak Milik No.855 yang menjadi dasar terbitnya sertifikat HGB No.2194 atas nama Tergugat IV.....dstnya adalah bukan mengenai perkara yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap Para Penggugat;

4. Bahwa Tergugat III adalah Pembeli yang beritikad baik dengan membeli tanah milik Tergugat IV melalui Lelang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) Nomor 009/SKL/PPAP6/IIIPA/BPPN/0204 tanggal 19 Februari 2004, sehingga dalam memperoleh bidang tanah dengan sertifikat HGB No.2194 telah dilakukan dengan cermat dan sesuai prosedur yang berlaku, sehingga sebagai Pembeli yang beritikad baik menurut hukum haruslah dilindungi;

Maka berdasarkan keseluruhan dari uraian tersebut diatas, dengan ini Tergugat III mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi agar kiranya berkenan untuk memeriksa dan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya.
- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menyatakan Peralihan Hak atas Lelang atas nama Tergugat III Nomor:009/SKL/PPAP6/III/BPPN/0204 tanggal 19 Pebruari 2004 adalah sah berdasarkan hukum.
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau setidaknya tidaknya.

- Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat V dan Tergugat VI telah mengajukan jawabannya pada tanggal 29 Agustus 2018, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, gugatan Para Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium), karena:

a. Notaris Dr. H.M. Ridhwan Indra RA, SH tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo;

b. Ading Adiwisastra, juga harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, karena yang bersangkutan disebut-sebut oleh Para Penggugat adalah orang yang bertemu dengan Samid bin Entjik, Nisan bin Samad dan Samin bin Samad;

c. Ir. Supardji M. Uno (SM Uno) harus pula ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, karena yang bersangkutan disebut-sebut oleh Para Penggugat sebagai orang yang tidak mengakui tanda tangannya dalam Sertifikat Hak Milik No. 853 dan 855 .

d. Para pemegang hak atas Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia sebelum sampai ke tangan Tergugat V dan Tergugat VI, ada 6 (enam) orang pemilik, sebelum akhirnya dibeli oleh Tergugat V. Ke enam orang tersebut (sesuai dengan peralihan hak yang ada dalam Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia) harus ditarik oleh Para Penggugat kedalam perkara ini;

Oleh karena Para Penggugat tidak menggugat orang-orang seperti terurai diatas, menyebabkan gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak (Plurium Litis Consortium). Sehingga gugatan Para Penggugat harus dinyatakan DITOLAK, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)

2. Gugatan Penggugat NE BIS IN IDEM, karena untuk Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia tanggal 6 Juni 1985 dengan gambar situasi No. 962/1985 tertanggal 22 Februari 1985 seluas 11.970 m² sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkrecht van gewisde) dan bahkan sudah dieksekusi pada tanggal 8 Nopember 2017, dan sekarang digugat lagi oleh Para Penggugat, sehingga gugatan tersebut adalah Ne bis in Idem sesuai dengan putusan Mahkamah Agung RI No. 647 K/Sip/1973 tanggal 13 April



1976. Yang menyatakan *"Ada atau tidaknya azas ne bis in idem tidak semata mata ditentukan oleh Para pihak saja, melainkan terutama bahwa objek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dahulu dan telah mempunyai kekuatan hukum pasti dan alasannya adalah sama"*

Oleh karena gugatan Para Penggugat kurang pihak, ne bis in idem, maka gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

- 1) Bahwa, segala apa yang terurai dalam Eksepsi termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara;
- 2) Bahwa, Tergugat V dan VI menolak dengan tegas semua dalil-dalil dalam gugatan Para Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat V dan VI;
- 3) Bahwa, Tergugat V dan VI adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 11.970 m² yang berlokasi di Jakasetia (dahulu dikenal dengan Desa Jakasetia) Kecamatan Bekasi Selatan, Bekasi dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah Utara : Jalan Tol
- sebelah Timur : Misan dan Saman
- sebelah Selatan : M. No. GS No./1985
- sebelah Barat : PT. Masnaga

sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia tanggal 6 Juni 1985 dengan gambar situasi No. 962/1985 tertanggal 22 Februari 1985 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria sekarang di kenal dengan Kantor Pertanahan Kota Bekasi (Bukti T.V, T.VI - 1)

- 4) Bahwa, Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia tanggal 6 Juni 1985 dengan gambar situasi No. 962/1985 tertanggal 22 Februari 1985 tertulis atas nama Tergugat V, kemudian berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.07 tanggal 14 Mei 2012 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.11 tanggal 15 Juni 2012, maka antara Tergugat V dengan Tergugat VI telah sepakat dan setuju untuk melangsungkan atau melakukan jual beli atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia, namun pada saat itu pengalihan hak atas tanah tersebut belum dapat dilangsungkan



dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang, karena sedang dalam proses pemenuhan kelengkapan administrasi;

5) Bahwa, selama Tergugat V memiliki dan menguasai tanah hak milik seluas 11.970 m² dengan Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia tanggal 6 Juni 1985 dengan gambar situasi No. 962/1985 tertanggal 22 Februari 1985 tersebut, tidak pernah mendapat gangguan dari pihak manapun yang menyatakan sebagai pemilik atau yang berhak atau turut berhak atas sebagian atau seluruh tanah tersebut, bahkan Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia, telah beberapa kali diletakkan hak tanggungan sebagai jaminan atas pinjaman/kredit sebagai bukti tidak adanya gangguan terhadap hak kepemilikan Tergugat V dan Tergugat VI atas tanah tersebut;

6) Bahwa, akan tetapi Tergugat V sangat terkejut dan heran mendapat laporan dari Tergugat VI yang menyatakan bahwa Tergugat I (Ahli waris Alm. Nashar Paul Ginting) yang mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia tanggal 6 Juni 1985 dengan gambar situasi No. 962/1985 tertanggal 22 Februari 1985 tersebut dan Tergugat I memerintahkan saudaranya untuk menguasai dan menempati tanah tersebut;

7) Bahwa, setelah ditelusuri ternyata Nashar Paul Ginting (orang tua/suami dari Tergugat I) semasa hidupnya pernah mengikatkan diri dengan suami/orang tua dari Para Penggugat (Suryadi suhartono) untuk melaksanakan jual beli atas tanah, akan tetapi pembeli (ic. Para Tergugat I) malah menduduki tanah milik Tergugat V dan Tergugat VI yaitu tanah seluas 11.970 m² dengan Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia tanggal 6 Juni 1985 dengan gambar situasi No. 962/1985 tertanggal 22 Februari 1985, yang berasal dari Konversi C 3079/579.Psl.59.S.29 (seb) bukan dari Girik C 413 persil sebagaimana yang didalilkan Para Penggugat;

8) Bahwa, jual beli yang dibuat Suryadi Suhartono (ic. Suami/ayah Para Penggugat dengan Nashar Paul Ginting (ic. Suami/ayah dari Para Tergugat I) dengan Akta jual No. 3 tanggal 02 November 1994 yang dibuat dihadapan Notaris DR. H.M. Ridhwan Indra, RA,SH, sementara milik Tergugat V dan Tergugat VI yaitu Sertifikat Hak Milik No. 854 telah diterbitkan sejak tanggal 6 Juni 1985 dengan gambar situasi No. 962/1985 tertanggal 22 Februari 1985. Kemudian Para Tergugat I mengajukan



gugatan kepada Para Penggugat di bawah register No. 189/Pdt.G/2011/PN.Bks, yang menjadikan tanah Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia tanggal 6 Juni 1985 dengan gambar situasi No. 962/1985 tertanggal 22 Februari 1985 seluas 11.970 m² tertulis atas nama Tergugat V yang telah dijual kepada Tergugat VI, sebagai objek dalam perkara tersebut, akan tetapi baik Tergugat V maupun Tergugat VI, tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara tersebut.

9) Bahwa, dengan di jadikannya sebagai objek tanah Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia milik Tergugat V dan Tergugat VI dalam perkara No. 189/Pdt.G/2011/PN.Bks (putusan verstek yang dimenangkan oleh Para Tergugat I, tentu saja Tergugat V dan tergugat VI tidak dapat menerima perlakuan tersebut, maka Tergugat V dan Tergugat VI mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat I dan Para Penggugat, dalam perkara No. 132/Pdt.G/2013/PN.Bks, perkara mana dimenangkan oleh Tergugat V dan Tergugat VI, (perkara No. 189/Pdt.G/2011/PN.Bks telah dibatalkan sepanjang menyangkut dengan Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia (Bukti T.V & T.VI-2), Lalu Para Penggugat dan Para Tergugat I menyatakan Banding, dengan register perkara No. 204/Pdt/2014/ PT.Bdg dan perkara ini dimenangkan pula oleh Tergugat V dan Tergugat VI (sebagai Terbanding). Belum cukup sampai di situ, Para Tergugat I mengajukan Peninjauan Kembali dalam perkara No. 460 PK/Pdt/2015, putusan Peninjauan Kembali juga dimenangkan Tergugat V dan Tergugat VI, artinya Mahkamah Agung menolak Peninjauan Kembali dari Tergugat I. Ternyata tidak cukup sampai di situ, Tergugat I belum merasa puas juga, maka Para Tergugat I berkolaborasi dengan Para Penggugat mengajukan bantahan lagi, di bawah register No. 566/Pdt.Bth/ 2016/PN.Bks, bantahan tersebut pun ditolak, dan pada tanggal 8 November 2017, Pengadilan Negeri Bekasi telah mengeksekusi tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia dan sudah diserahkan kepada Tergugat VI dan sudah dikuasai oleh Tergugat VI;

10) Bahwa, benar Para Penggugat adalah istri dan anak-anak sekaligus ahli waris dari Suryadi Suhartono;

11) Bahwa, tanah yang dibeli oleh Nashar Paul Ginting (ic. Suami/ayah dari Para Tergugat I) dari Suryadi Suhartono (ic. Suami/ayah



dari Para Penggugat) adalah tanah dari girik No. C 413 persil 26 seluas 26.790 m² dengan SPPT tahun 1987 No. 216280 Kohir girik C 413. Sebagaimana diketahui bahwa SPPT tersebut bukanlah sebagai bukti kepemilikan yang sah atas sebidang tanah, sebagaimana diatur dalam undang-undang No.12/1994. Lain hal nya dengan kepemilikan tanah, hal mana untuk memperoleh hak atas tanah yang dikuasai harus didaftar terlebih dahulu sebagaimana disebutkan dalam pasal 23 ayat (1) Undang-Undang No.5/1960 yang berbunyi "Hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19 UUPA". Jelas untuk memperoleh hak kepemilikan atas tanah harus melakukan "pendaftaran tanah yang diatur dalam PP No. 24/1997. Sementara tanah diakui oleh Para Penggugat sebagai tanah miliknya, adalah tanah milik Tergugat VI yang sertifikatnya sudah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, sejak 6 Juni 1985, yaitu jauh sebelum Suryadi Suhartono melakukan jual beli dengan Nashar Paul Ginting;

12) Bahwa, bila ditinjau letak tanah yang diakui oleh Para Penggugat yaitu terdiri dari 6 (enam) akta jual beli yaitu :

- Akta jual beli No. 1156/AG.240/C/1984
- Akta jual beli No. 1156.1/AG.240/C/1984
- Akta jual beli No. 1156.2/AG.240/C/1984
- Akta jual beli No. 1153/AG.240/C/1984
- Akta jual beli No. 1154/AG.240/C/1984
- Akta jual beli No. 1245/AG.240/C/1984

Dari 6 bidang tanah tersebut, ternyata tak satu pun bidang tanah yang sama dengan batas-batas tanah Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia, karena satu sama lain apabila dihubungkan batas-batas tanah yang dimiliki oleh Para Penggugat, itu letaknya terpisah dan bukan merupakan satu kesatuan dalam satu hamparan, hal ini terlihat dari batas-batas tanah yang satu dengan yang lain tidak nyambung.

13) Bahwa, tidak benar dalil Para Penggugat pada butir 10 alinea kedua baris paling bawah ".....akan tetapi tidak pernah menerima relas panggilan dari Pengadilan, sehingga Para Penggugat tidak dapat memperjuangkan haknya" sebab dalam perkara Tergugat V dan Tergugat VI (sebagai Para Penggugat) yaitu perkara



No.132/Pdt.G/2013/PN.Bks, Para Penggugat itu di dudukkan sebagai Tergugat VI (sebagai ahli waris dari Suryadi Suhartono), dan kala itu Para Penggugat menunjuk kuasa hukumnya yang bernama Joice Astoetie Ichsan, SH yang beralamat di Jl. H. ECO No. 122D RT.001/09 Cempaka Putih, Ciputat Timur, Tangerang Selatan, Relas dan segala sesuatunya tentu diterima oleh kuasa Para Penggugat. Yang pasti Para Penggugat telah memberi kuasa pada Joice Astoetie Ichsan, SH tersebut;

14) Bahwa, Tergugat V dan Tergugat VI tidak pernah membuat laporan polisi sehubungan tanah miliknya yaitu tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia, karena memang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia tanggal 6 Juni 1985 dengan gambar situasi No. 962/1985 tertanggal 22 Februari 1985 adalah sah menurut hukum berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 132/Pdt.G/2013/PN.Bks jo No. 204/Pdt/2014/PT.Bdg jo No. 460 PK/Pdt/2015 yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewisde);

15) Bahwa, tidak benar Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia tanggal 6 Juni 1985 dengan gambar situasi No. 962/1985 tertanggal 22 Februari 1985 seluas 11.970 m² palsu, atas tuduhan Para Penggugat tersebut, Tergugat V dan Tergugat VI mensomir Para Penggugat untuk membuktikan kalau Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia adalah palsu, sejauh ini belum pernah ada putusan pidana tentang kepalsuan sertifikat tersebut;

16) Bahwa, Para Penggugat jangan menyamaratakan Sertifikat Hak Milik No. 853, 855, dengan Sertifikat Hak Milik No. 854, sebab Sertifikat Hak Milik No. 854 diterbitkan sesuai dengan prosedur yang berlaku pada pendaftaran tanah. Badan Pertanahan Nasional (dulu kantor Agraria) dan bahkan Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia tanggal 6 Juni 1985 dengan gambar situasi No. 962/1985 tertanggal 22 Februari 1985 berulang kali dijadikan sebagai jaminan /agunan di bank-bank pemerintah, yang dikenal selektif dalam menerima jaminan namun SHM No. 854/Jakasetia tidak pernah ditolak untuk dijadikan sebagai jaminan.

17) Bahwa, khusus untuk Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia tanggal 6 Juni 1985 dengan gambar situasi No. 962/1985 tertanggal 22 Februari 1985 seluas 11.970 m² belum pernah dilakukan pemeriksaan laboratorium kriminalistik, baik oleh Para Penggugat maupun oleh Para



Tergugat I dan belum pernah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan sertifikat no.854/Jakasetia adalah palsu, karenanya Tergugat V dan Tergugat VI mensomir Para Penggugat untuk membuktikan hal tersebut;

18) Bahwa, benar tergugat V sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia seluas 11.970 m² tertanggal 6 Juni 1985 dengan gambar situasi No. 962/1985 tanggal 22 Februari 1985 yang telah dijual kepada Tergugat VI sebagaimana tertuang dalam Akte Pengikatan Jual Beli No.7 tanggal 14 Mei 2012 dan Akte Pengikatan Jual Beli No. 11 tanggal 15 Juni 2012 yang dilangsungkan dihadapan H. Dhody AR. Widjajaatmaja, SH, Notaris di Bekasi.

19) Bahwa, benar tanah milik Tergugat V dan Tergugat VI yaitu tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia tanggal 6 Juni 1985 dengan gambar situasi No. 962/1985 tertanggal 22 Februari 1985 seluas 11.970 m² yang dijadikan sebagai objek perkara oleh Para Tergugat I yang bersengketa dengan Para Penggugat dalam perkara No. 189/Pdt.G/2011/PN.Bks, dalam perkara mana dimenangkan oleh Para Tergugat I (i.c Ahli Waris Nashar Paul Ginting).

20) Bahwa, sengketa antara Para Penggugat dengan Para Tergugat I yang menjadikan sebagai objek perkaranya adalah tanah milik Tergugat V dan Tergugat VI, jelas Tergugat V dan Tergugat VI tidak menerima perlakuan tersebut, dan guna untuk mempertahankan hak-hak Tergugat V dan Tergugat VI, maka pada tanggal 8 April 2013, Tergugat V dan Tergugat VI mengajukan gugatan kepada Tergugat I dan Para Penggugat dan kawan-kawan, sebagai Para Tergugat di Pengadilan Negeri di bawah register No. 132/Pdt.G/ 2013/PN.Bks; (Vide Bukti T V dan T VI – 2)

21) Bahwa, Amar dari putusan perkara No. 132/Pdt.G/2013/PN.Bks tersebut, adalah mengembalikan tanah tersebut kepada Tergugat V dan Tergugat VI, dengan menyatakan Tergugat VI adalah satu-satunya pemilik yang paling berhak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia serta membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 189/Pdt.G/2011/PN.Bks sepanjang menyangkut Sertifikat Hak Milik No.



854/Jakasetia, tanggal 6 Juni 1985 dengan gambar situasi No. 962/1985 tertanggal 22 Februari 1985;

22) Bahwa, ternyata dengan putusan tersebut, Para Penggugat dan Tergugat I tidak terima, sehingga mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat, dalam register perkara No. 204/Pdt/2014/PT.Bdg. Dalam perkara No. 204/Pdt/2014/ PT.Bdg Para Penggugat dan Tergugat I bernasib sama, dimana permohonan Bandingnya ditolak, dan dinyatakan Tergugat VI adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia, tanggal 6 Juni 1985 dengan gambar situasi No. 962/1985 tertanggal 22 Februari 1985 seluas 11.970 m²; (Vide Bukti T V dan T VI – 3)

23) Bahwa, dengan putusan Pengadilan Tinggi No. 204/Pdt/2014/PT.Bdg tersebut, Para Penggugat dan Tergugat I tidak mengajukan Kasasi, akan tetapi Tergugat I mengajukan Peninjauan Kembali di bawah register No. 460 PK/Pdt/2015, putusan Peninjauan Kembali mana juga menolak permohonan Peninjauan Kembali Para Tergugat I. Namun usaha Tergugat I tidak kandas sampai disitu, Tergugat I dengan berkolaborasi dengan Para Penggugat mengajukan bantahan terhadap permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Tergugat V dan Tergugat VI, yaitu dalam perkara bantahan di bawah register No. 566/Pdt.Bth/2016/PN.Bks, yang Amarnya menyatakan menolak bantahan Para Pembantah (yaitu Tergugat I bersama-sama dengan Para penggugat);

24) Bahwa, adalah pernyataan tidak benar dan bohong bila Para Penggugat tidak pernah mendapat relas panggilan dari Pengadilan Bekasi, sebab setiap beperkara dengan melawan Tergugat V dan Tergugat VI, Para Penggugat hadir Kuasa hukumnya, dalam perkara No. 132/Pdt.G/2013/PN.Bks, Para Penggugat hadir Kuasa hukumnya Joice Astoetie Ichsan, SH sampai pada tingkat Banding Kuasa hukumnya tidak diganti, tetap Joice Astoetie Ichsan, SH, kecuali di tingkat Peninjauan Kembali, Para Penggugat tidak mengajukan Peninjauan Kembali. Sedangkan perkara bantahan No. 566/Pdt.Bth/2016/PN.Bks, Para Penggugat berkolaborasi dengan Para Tergugat I sebagai Pembantah, menunjuk kuasanya John Situmorang & Partners dan salah satu partners dari John Situmorang adalah merupakan Kuasa Para Penggugat dalam



perkara a-quo. Jadi tidak benar dalil Para Penggugat yang menyatakan tidak pernah mendapat Relas dari Pengadilan Bekasi, karena Para Penggugat selalu diwakili Kuasa Hukum, sebaiknya tanya dulu pada Kuasa hukumnya, bila Para Penggugat telah menunjuk Kuasa Hukum;

25) Bahwa, Tergugat V dan Tergugat VI menolak untuk dinyatakan sebagai pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana termaktub dalam pasal 1365 BW, sebab Tergugat V dan Tergugat VI tidak melakukan perbuatan yang melanggar hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, karena Tergugat V dan Tergugat VI adalah sebagai pemilik sah atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia;

26) Bahwa, Tergugat V dan Tergugat VI menolak untuk membayar ganti rugi kepada Para penggugat baik kerugian materil maupun kerugian immateril karena Tergugat V dan Tergugat VI adalah pemilik yang sah atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia, tanggal 6 Juni 1985 dengan gambar situasi No. 962/1985 tertanggal 22 Februari 1985 seluas 11.970 m² berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewisde);

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, kami mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia berkenan untuk memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat V dan Tergugat VI;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

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

ATAU

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

Menimbang, bahwa atas atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat VII telah mengajukan jawabannya pada tanggal 5 September 2018, sebagai berikut:



1. Bahwa Tergugat I selaku penjual dalam rangka pembuatan Akta Jual Beli, datang ke Kantor kami, Tergugat VII bersama tuan SUSILO GOETOMO sebagai pembeli dengan maksud membuat Akta Jual Beli.
 2. Bahwa Tergugat I pada saat kedatangannya ke Kantor kami Tergugat VII, membawa bukti-bukti pemilikan atas tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 26, Kelas 29, Kohir C. 413 seluas kurang lebih 1.156 M2 (seribu seratus lima puluh enam meter persegi), surat-surat sebagai berikut :
 - a. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 03, tanggal 2 Nopember 1994, dibuat dihadapan Doktor Haji MUHAMMAD RIDHWAN INDRA ROMEO AHADIAN, SH Notaris di Bekasi, antara Tuan SURYADI SUHARJONO (SURYADI SUHARTONO) selaku Pihak pertama dan Tuan NASHAR PAUL GINTING SOEKA, selaku Pihak Kedua.
 - b. Akta Jual Beli Nomor : 43/2011, tanggal 30 Desember 2011, dibuat dihadapan MASDAR LIRA, SH, PPAT dengan daerah kerja Kotamadya Bekasi dengan pihak penghadap dihadapan PPAT Tergugat I selaku para ahli waris dari almarhum tuan NASHAR PAUL GINTING SUKA.
 - c. Surat Keterangan Warisan almarhum NASHAR PAUL GINTING SUKA dibuat dibawah tangan tertanggal 26 Maret 2002 yang ditanda tangani oleh :
 - DEVI HERAWATI NASUTION (Istri)
 - ADE PERMANA GINTING
 - M. SOULTON PERMANA GINTING SUKA
 - SHEELVIE PERMANA GINTING SUKA
- Disaksikan dan dibenarkan oleh kami Lurah Kayu Putih Drs. SYOFIAN THAHIR, Nomor : 349/L.755.00/2002, tanggal 27 Maret 2002 ditanda tangani juga oleh Drs. EDDY SUTARSO Camat Pulo Gadung Nomor : 9/Sek/03/06/2002, tanggal 26 Maret 2002.
3. Bahwa karena obyek Akta Jual Beli adalah bidang tanah Hak Milik Adat yang belum bersertifikat maka sebelum pembuatan Akta Jual Beli Nomor : 66/2014, tanggal 25 Juni 2014 dilakukan, kami tergugat VII selaku PPAT telah meminta pada pihak tergugat I selaku penjual, untuk melengkapi dengan surat tambahan yaitu :



- a. Surat Keterangan Kepala Kelurahan Nomor : 593/19/KI.JS/V/2014, tanggal 23 Mei 2014, yang dicatat/dibukukan oleh lurah Jakasetia DEDEN Y SEPTIANA, SE, MM tentang Tanah Bekas Milik Adat Girik C Nomor : 413, Persil 26, Kelas 29, Luas 1.030 M2 terletak di Jalan Nusa Indah Raya, Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, saat Surat Keterangan ini dibuat, bidang tanah tersebut dimiliki dan dikuasai fisiknya oleh DEVI HERAWATI N.
 - b. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) dari DEVI HERAWATI NASUTION, yang dicatat/dibukukan kepala Kelurahan Jakasetia DEDEN Y SEPTIANA, SE, MM, Nomor : 593/19/KI.SJ/VI/2014, tanggal 22 Mei 2014 tentang tanah tersebut telah sejak 20 tahun yang lalu dikuasai oleh pemilik/pendahulu dari SURYADI sejak tahun 1984.
 - c. Surat Pernyataan dari DEVI HERAWATI NASUTION, tanggal 05 Mei 2014, yang dicatat/dibukukan Nomor : 474/06.KI.JS/V/2014, tanggal 07 Mei 2014 oleh Lurah Jakasetia DEDEN Y SEPTIANA, SE, MM tentang pernyataan yang sebenarnya bahwa betul memiliki sebidang tanah darat/sawah terletak di Rt. 001/Rw. 012, Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi yang tercatat dibuku desa/Kelurahan Psl 26, Kls 29, Luas 1.030 M2.
 - d. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2014 dari Dinas Pendapatan Daerah Kota Bekasi atas nama DEVI HERAWATI NASUTION, dengan luas tanah 1.000 M2.
 - e. Daftar Keterangan Obyek dan Ketetapan IPEDA Sektor Perdesaan dan Sektor Perkotaan Nomor : 413, nama SURYADI SUHARTONO.
 - f. Fotocopy dari buku C Sektor Perkotaan (perwajib IPEDA) sesuai dengan aslinya, Nomor : 593/19/2014, tanggal 20 Juni 2014 ditanda tangani oleh Lurah Jakasetia DEDEN Y SEPTIANA, SE, MM.
4. Bahwa sebelum pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli Pihak Tergugat I dan Pembeli tuan SUSILO GOETOMO telah melakukan



pengukuran tanah tersebut dengan bukti Gambar Lokasi tanah menjadi obyek jual tanggal 25 Juni 2014 yang ditanda tangani oleh:

- DEVI HERAWATI NASUTION, ADE PERMANA GINTING, M. SOULTHON PERMANA GINTING SUKA, SHEELVIE PERMANA GINTING SUKA, selaku penjual,
- SUSILO GOETOMO selaku pembeli, dan
- Lurah Jakasetia DEDEN Y SEPTIANA, SE, MM.

5. Bahwa pada saat pelaksanaan penanda tanganan Akta Jual Beli tersebut telah dibayarkan pajak-pajak yang berkenaan dengan jual beli yaitu :

- a. Surat Setoran Pajak Penjual atas nama DEVI HERAWATI NASUTION senilai Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) tanggal 16 Juni 2014 dengan Nomor Transaksi Penerimaan Negara (NTPN) : 0302080814121301.
- b. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPDBPHTB) an. SUSILO GOETOMO senilai Rp. 77.000.000,- (tujuh puluh tujuh juta rupiah), tanggal 16 Juni 2014, dengan Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD): 20140616122107.

6. Bahwa Akta Jual Beli Nomor : 66/2014, tanggal 25 Juni 2014, ditanda tangani oleh :

- a. Para Penjual Tergugat I, yaitu :
 - Nyonya DEVI HERAWATI NASUTION.
 - Tuan ADE PERMANA GINTING.
 - Tuan MUHAMMAD SOULTHON PERMANA SUKA.
 - Nona SHEELVIE PERMANA GINTING SUKA.
- b. Pembeli Tuan SUSILO GOETOMO.
- c. Saksi-saksi, yaitu :
 - Tuan DEDEN YOSEP SEPTIANA, SE, Lurah Kepala Kelurahan Jakasetia.
 - Tuan SATIM, Staf Kelurahan Jakasetia.
- d. Tergugat VII selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah.

7. Bahwa tuan SUSILO GOETOMO selaku pembeli telah melaksanakan kewajiban pembayaran atas harga jual beli kepada



Tergugat I selaku penjual dibuktikan dengan kuitansi tanggal 25 Juni 2014.

8. Kami selaku PPAT tidak pernah membuat Akta Jual Beli Nomor : 66/2014, tanggal 25 Juni 2014 dimana Pihak pembelinya adalah Tergugat II (PT. GALAXY CITY).

9. Bahwa dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor : 66/2014, tanggal 25 Juni 2014, kami Tergugat VII selaku PPAT telah melakukannya sesuai dengan prosedur dan tata cara yang diatur dan sesuai dengan :

a. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 37 tahun 1998, tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Juncto Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 37 tahun 1998 ;

b. Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 4 tahun 1999, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 37 tahun 1998, tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ;

10. Bahwa kami Tergugat VII tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor : 66/2014, tanggal 25 Juni 2014. Seluruh dokumen persyaratan pembuatan Akta Jual Beli telah dipenuhi oleh Penjual dan Pembeli dan telah diperiksa serta diteliti sehingga kami Tergugat VII sesuai dengan kewenangan yang diberikan undang-undang selanjutnya membuat Akta Jual Beli Nomor : 66/2014, tanggal 25 Juni 2014 tersebut.

11. Bahwa kami Tergugat VII tidak seharusnya dikaitkan dengan sengketa kepemilikan antara Para Penggugat dengan Tergugat I s/d Tergugat VI karena kami Tergugat VII adalah pihak luar dari transaksi jual beli atas tanah objek sengketa tersebut. Kami Tergugat VII tidak seharusnya didudukkan sebagai tergugat atau bahkan diminta pertanggung jawaban ganti rugi mengingat kami Tergugat VII telah bekerja secara professional dan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dalam membantu penjual dan pembeli dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor : 66/2014, tanggal 25 Juni 2014

Bahwa berdasarkan apa yang kami uraikan diatas kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara



Nomor : 705/Pdt.G./2017/PN.BKs. Agar kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil jawaban Tergugat VII untuk seluruhnya;
2. Menolak dalil-dalil gugatan para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima ;
3. Menyatakan Tergugat VII tidak melakukan perbuatan melawan hukum ;
4. Menghukum para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul sehubungan dengan perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor : 705/Pdt.G./2017/PN.BKs. berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I telah mengajukan jawabannya pada tanggal 29 Agustus 2018, sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat I, menolak seluruh dalil dalil yang disampaikan untuk Turut Tergugat I sepanjang diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat I;
2. Bahwa membaca dalil Para Penggugat angka 4 huruf a sampai f yang menerangkan bukti perolehan tanah oleh Para Penggugat yang didalilkan dibeli oleh Almarhum bapaknya Suryadi Suhartono, yang mana batas-batas tanah yang dibeli satu sama lain tidak berhubungan atau tidak menyatu menjadi satu hamparan, bagaimana Para Penggugat mendalilkan tanahnya menjadi seluas 26.790 m²;
3. Bahwa dengan melihat batas batas yang didalilkan Para Penggugat terlihat letak tanah yang didalilkan berpencar pencar tidak menjadi satu hamparan, bagaimana Para Penggugat bisa mendalilkan demikian? Apakah Para Penggugat mengetahui dimana letak masing-masing tanah yang didalilkan?



4. Bahwa melihat dalil Penggugat angka 4 huruf a, b, c dimana nomor Akta Jual belinya sama 1156 dan untuk seterusnya ditambah dengan angka, 1156.1, 1156.2, dalam menuliskan nomor akta dalam peraturannya tidak dibolehkan dengan nomor yang sama dengan menambahkan angka sisipan, 1, 2 dan seterusnya, karena Nomor Akta Jual Beli itu harus berurutan, tidak boleh mengulang nomor, disini terbukti bahwa Para penggugat telah merekayasa pembuatan Akta Jual Belinya, karena itu mungkin yang menjadi alasan Akta aktanya tidak pernah didaftar di Kantor Pertanahan Kota Bekasi;
5. Bahwa dari dalil Para Pengugat angka 4 huruf a, b, c, d, e, f, luas tanahnya sejumlah 23.120 m², bagaimana cara menghitungnya luas tanahnya menjadi. 26.790 m², dimana dalam dalil Penggugat angka 4 huruf f, dimana Para Penggugat mendalilkan bahwa Suryadi Suhartono berdasarkan Akta Jual Beli Nomor. 1245/AG.240/C/1984 menjual tanahnya kepada Ny. Rosmaniar Marthias seluas 600 m², dengan demikian luas tanahnya menjadi 22.520 m², dengan demikian apa yang didalilkan Para Penggugat tidak terbukti memiliki tanah seluas 26.790 m²;
6. Bahwa dalil Para Penggugat dalam angka 4 huruf a, b, c, d, e, f, dimana Para penggugat mendalilkan memperoleh tanah tersebut berdasarkan akta jual beli, tetapi tanggal akta jual belinya tidak disebutkan, dan kemudian pada dalil Para Penggugat angka 5, menyatakan ke-6 akta tersebut menjadi satu berdasarkan Daftar Keterangan Obyek Pajak untuk ketetapan IPEDA sektor Pedesaan dan perkotaan atau Girik/Kohir 413 Persil 20 kelas 29 atas nama Suryadi Suhartono? Menjadi satu persil 20, secara logika dan aturan tidak mungkin girik dan persil yang asal berbeda kemudian dibeli dan dikeluarkan menjadi satu kesatuan dengan nama menjadi Girik Nomor. 413 Persil 20 Kelas 29;
7. Bahwa menurut aturan dahulu sewaktu tanda bukti pembayaran pajak berupa Girik, apabila seseorang membeli beberapa bidang tanah yang belum bersertipikat, maka bisa menjadi satu Nomor Girik, tetapi **PERSILNYA TETAP MENUNJUK PERSIL ASAL**, dengan kata lain persilnya tidak akan berubah walaupun sudah beralih alih kepemilikan kepada beberapa orang, dalam girik yang baru akan ditulis dasar peralihan haknya, nomor persil asal dan luasnya masing-masing akta, tidak diglobalkan



seperti apa yang didalil Para Penggugat pada gugatan angka 5, dengan demikian terbukti juga bahwa Girik C.413 Persil 20 Kelas 29 yang didalilkan Para Penggugat adalah Girik hasil Rekayasa, inilah anggapan Turut Tergugat I untuk gugatan Para Penggugat angka 2 sampai dengan angka 10;

8. Bahwa apa yang didalilkan Para Penggugat angka 11 sampai dengan angka 13, tidaklah benar, karena di Kantor Pertanahan Kota Bekasi Buku Tanah ada dan tercatat peralihan peralihannya sertifikat Hak Milik Nomor 853, 854, 855 tersebut, dan apabila dihubungkan dengan jawaban Turut Tergugat I diatas dalil Para Penggugat tidak berdasar;

9. Bahwa menanggapi dalil gugatan Para Penggugat angka 11 sampai dengan angka 15, menurut Turut Tergugat I tidak dapat diterima, karena yang didalilkan sertifikat palsu itu adalah Sertipikat yang tidak dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan, tidak tercatat atau tidak terdaftar, tidak ada warkahnya, tidak ada Buku Tanahnya itulah sertifikat palsu, atau tidak sama Sertipikat dan Buku Tanahnya, semua yang didalilkan Para Penggugat tidaklah berdasar, karena Sertipikat Hak Milik 853,854, 855 Jakasetia semua diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi, terdaftar, tercatat peralihan peralihan haknya ada Buku Tanahnya, cocok dengan Sertipikatnya;

10. Bahwa dalil Para Penggugat angka 16, hasil Laboratorium Kriminalistik tahun 1996 atas tanda tangan Ir. S.M ONO saja yang diperiksa, apakah tanda tangan Drs. OW Setiaprada sebagai Kepala Kantor waktu itu diperiksa jugakah?,tidakkan? hasil laboratorium kriminalistik 22 tahun yang lalu, kok baru sekarang dibicarakan, seperti yang diuraikan diatas, kriteria sertifikat palsu, dan apabila tanda tangan pejabatnya berbeda sedikit itu manusiawi sekali, dan yang menanda tangani Sertipikat tidak akan ingat akan hal tersebut, karena pejabat itu menanda tangani puluhan ribu sertifikat selama dia menjabat;

11. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor. 853, 854, 855 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 2194 diuraikan sebagai berikut :

11.a. : Sertipikat Hak Milik Nomor. 853/Jakasetia, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 22 Februari 1985 Nomor 961/1985 luas 8.590 m² berasal dari Konversi Milik Adat C. 3077/579 Persil 76 Kls. S 29,



terbit pertama kali tanggal 06 Juni 1985 atas nama SAMID bin ENTJIK;

Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 03 Agustus 1984 Nomor. 580/195/Bks/1983 dibuat dihadapan Soedirdja, SH beralih kepada Ir. Nancy Felicia Wongsowidjoyo;

Pada tanggal 04 September 1990, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 03 Juni 1989 Nomor. 942/269/Bks/1989 dibuat dihadapan Soedirdja, SH PPAT beralih kepada Marcel Lorenzo Hetarihon;

Pada tahun 1994 Sertipikat Hak Milik Nomor 853/Jakasetia dimatikan berdasarkan surat Keputusan Kanwil BPN Jawa Barat Nomor. 668/HGB/KWBPN/93 tanggal 16 Desember 1993 tentang pembeian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Labrata Real Estate Housing Development, menjadi Hak Guna Bangunan Nomor. 2194/Jakaseta;

11.b. : Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 854/Jakasetia Gambar Situasi tanggal 22 Februari 1985 Nomor 962/1985 luas 11.970 m² terakhir tercatat atas nama Ramesh Assandas, terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Bekasi;

Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 854/Jakasetia Gambar Situasi tanggal 22 Februari 1985 Nomor 962/1985 luas 11.970 m² tercatat atas nama Ramesh Assandas, didaftar pertama kali atas nama Nisan bin Samad berdasarkan Surat Keterangan Kelurahan Jakasetia tanggal 03 Agustus 1984, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 03 Agustus 1985 Nomor 578/193/Bks/1984 didaftar atas Ir. Nancy Felicia Wongsowidjono, pada tanggal 06 Juni 1985;

Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 27 Juli 1989 Nomor 1754/401/BKS/1989, pada tanggal 04 September 1990 dicatat ke atas nama Muhammad Parlin Sibarani, dan pada tanggal 28 Januari 1991 berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 14 November 1990 Nomor 105/28/Bekasi Selatan/1990, dicatat ke atas nama Johanes Peddy Wongsowidjojo;



Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Mei 1991 Nomor 92/14/JB/Bekasi Selatan/1991, pada tanggal 11 Juni dicatat atas nama Yanto Soetanto, dan pada tanggal 24 April 1996 berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 25 September 1995 Nomor 239/70/Bekasi Selatan/1995 dicatat atas nama Ramesh Assandas;

Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 854/Jakasetia Gambar Situasi tanggal 22 Februari 1985 Nomor 962/1985 luas 11.970 m² tercatat atas nama Ramesh Assandas, merupakan obyek gugatan dengan Putusan Nomor 132/Pdr.G/2013/PN. Bks Jo Putusan Nomor.204/Pdt/2014/PT.Bdg jo Putusan 60.PK/Pdt/2015 tanggal 30 September 2016, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan Penetapan Sita Eksekusi No.07/Eks.G/2015/PN.Bks jo.132/Pdr.G/2013/PN.Bks jo Putusan No.204/Pdt/2014/PT.Bdg jo Putusan Nomor. 460. PK/Pdt/2015 tanggal 30 September 2016 dan Putusan Nomor, 566/Pdt.BTH/2016/PN.Bks tanggal 09 Mei 2017;

11.c. : Sertipikat Hak Milik Nomor. 855/Jakasetia, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 22 Februari 1985 Nomor 960/1985 luas 8.945 m² berasal dari Konversi Milik Adat C. 3098/579, terbit pertama kali tanggal 06 Juni 1985 atas nama SAMID bin ENTJIK;

Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 03 Agustus 1984 Nomor. 579/194/Bks/1984 dibuat dihadapan Soedirdja, SH beralih kepada Ir. Nancy Felicia Wongsowidjoyo;

Pada tanggal 04 September 1990, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 03 Juni 1989 Nomor. 943/270/Bks/1989 dibuat dihadapan Soedirdja, SH PPAT beralih kepada Hery Koes Herbimin;

Pada tahun 1994 Sertipikat Hak Milik Nomor 855/Jakasetia dimatikan berdasarkan surat Keputusan Kanwil BPN Jawa Barat Nomor. 668/HGB/KWBPB/93 tanggal 16 Desember 1993 tentang pembeian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Labrata Real Estate Housing Development, menjadi Hak Guna Bangunan Nomor. 2194/Jakasetia;



11.d : Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2194/Jakasetia Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 03 Januari 1994 Nomor. 267/1994 luas 73.215 m² tercatat atas nama PT. Labrata Real Estate Housing Development, berkedudukan di Jakarta;

Berasal dari Tanah Negara Bekas Hak Milik Nomor, 600, 601, 602, 603, 604, 853 dan 855 Kelurahan Jakasetia diberikan dengan surat Keputusan Kanwil BPN Jawa Barat Nomor. 668/HGB/KWBPN/93 tanggal 16 Desember 1993;

Bahwa Hak Guna Bangunan Nomor 2194/Jakasetia Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 03 Januari 1994 Nomor. 267/1994 luas 73.215 m² tercatat atas nama PT. Labrata Real Estate Housing Development, telah dikeluarkan pecahannya sebanyak 224 bidang tanah, sehingga sisa luasnya 39.301 m² dipergunakan untuk Fasos dan Fasum;

Demikian jawaban disampaikan , kami mohon putusan yang seadil-adilnya.

Memperhatikan, mengutip dan menerima keadaan-keadaan tentang duduknya perkara sebagaimana tersebut dalam putusan Pengadilan Negeri Bekasi, tanggal 14 Maret 2019 Nomor. 705/Pdt.G/2017/PN.Bks, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat V dan Tergugat VI;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 3.629.000,00 (tiga juta enam ratus dua puluh sembilan ribu rupiah);

Mengingat akan Surat Pernyataan Permohonan Banding Nomor. 705/Pdt.G/2017/PN.Bks, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi yang menerangkan, bahwa pada tanggal 26 Maret 2019 Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bekasi, tanggal 14 Maret 2019 Nomor. 705/Pdt.G/2017/PN.Bks, permohonan banding tersebut telah



diberitahukan dengan cara seksama dan patut, masing-masing kepada Terbanding I (Ahli Waris Alm.Nasar Paul Ginting) semula Tergugat I masing-masing pada tanggal 28 Juni 2019 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur, Kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 31 Juli 2019, Kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 8 Agustus 2019 yang diserahkan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan diterima oleh Kelurahan setempat, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 19 Juni 2019 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan diterima untuk disampaikan melalui Kelurahan Kedoya Selatan, kepada Kuasa Hukum Terbanding V dan VI semula Tergugat V dan VI melalui Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 14 Juni, kepada Terbanding VIII semula Tergugat VIII pada tanggal 20 Juni melalui Pengadilan Negeri Cikarang, kepada Terbanding VII semula Tergugat VII pada tanggal 15 Mei 2019, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 15 Mei 2019, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 15 Mei 2019 dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 15 Mei 2019;

Memperhatikan, bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat dalam bandingnya telah mengajukan memori banding tertanggal 23 April 2019 yang telah diserahkan dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 23 April 2019, memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada masing-masing pihak dengan cara seksama, kepada Terbanding I (Ahli Waris Alm.Nasar Paul Ginting) semula Tergugat I masing-masing pada tanggal 28 Juni 2019 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur, Kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 31 Juli 2019 melalui Setda Bekasi, Kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 8 Agustus 2019 yang diserahkan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan diterima oleh Kelurahan setempat, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 19 Juni 2019 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan diterima untuk disampaikan melalui Kelurahan Kedoya Selatan, kepada Kuasa Hukum Terbanding V dan VI semula Tergugat V dan VI melalui Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 14 Juni, kepada Terbanding VIII semula Tergugat VIII pada tanggal 20 Juni melalui Pengadilan Negeri Cikarang, kepada Terbanding VII semula Tergugat VII pada tanggal 15 Mei 2019, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 15 Mei 2019, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 15 Mei 2019 dan



kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 15 Mei 2019;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 27 Mei 2019 yang diserahkan dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 29 Mei 2019, Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 2 Juli 2019 dengan cara seksama;

Menimbang, bahwa Terbanding VII semula Tergugat VII melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 27 Mei 2019 yang diserahkan dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 29 Mei 2019, Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 2 Juli 2019 dengan cara seksama;

Menimbang, bahwa Terbanding V dan VI semula Tergugat V dan VI melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 1 Juli 2019 yang diserahkan dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 2 Juli 2019, Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 11 Juli 2019 dengan cara seksama;

Menimbang, bahwa relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor. 705/Pdt.G/2017/PN.Bks, yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bekasi yang menerangkan bahwa para pihak masing-masing kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 31 Mei 2019, kepada Terbanding I (Ahli Waris Alm.Nasar Paul Ginting) semula Tergugat I masing-masing pada tanggal 28 Juni 2019 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur, Kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 31 Juli 2019 melalui Setda Bekasi, Kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 8 Agustus 2019 yang diserahkan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan diterima oleh Kelurahan setempat, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 19 Juni 2019 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan diterima untuk disampaikan melalui Kelurahan Kedoya Selatan, kepada Kuasa Hukum Terbanding V dan VI semula Tergugat V dan VI melalui Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 14 Juni, kepada Terbanding VIII



semula Tergugat VIII pada tanggal 20 Juni melalui Pengadilan Negeri Cikarang, kepada Terbanding VII semula Tergugat VII pada tanggal 15 Mei 2019, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 15 Mei 2019, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 15 Mei 2019 dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 15 Mei 2019, telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara yang dimintakan banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini dengan cara seksama sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung;

TENTANG HUKUMNYA ;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang oleh karenanya permintaan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat dalam memori bandingnya mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa Putusan Judex Factie Tingkat Pertama adalah Putusan yang tidak cukup pertimbangan atau Onvoldoen de Gemotiveerd (Insufficient Judgment);

Bahwa dalam suatu Putusan harus mencakup Asas Putusan yang dijatuhkan tidak mengandung cacat sebagaimana telah dijelaskan dalam Pasal 178 HIR, Pasal 189 RBg dan pasal 50 UU No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, akan tetapi Putusan Judex Factie Tingkat Pertama mengandung Cacat Hukum yang membawa kerugian kepada Para Pembanding /Para Penggugat;

Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum diatas, salah satu Asas Putusan adalah Putusan memuat dasar alasan yang jelas dan rinci, yang mempunyai pengertian Putusan yang dijatuhkan harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup.

Bahwa berdasarkan ketentuan hukum alasan-alasan yang menjadi dasar pertimbangan bertitik tolak dari ketentuan :

- Pasal-pasal tertentu peraturan Perundang-undangan;



- Hukum Kebiasaan;
- Yurisprudensi atau;
- Doktrin Hukum

2. Bahwa pertimbangan hukum Judex Factie Tingkat Pertama dalam menjatuhkan Putusan tidak sesuai dengan fakta yang terungkap dalam persidangan, dimana Judex Facti Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan bukti-bukti dan keterangan saksi-saksi yang diajukan/dihadirkan di persidangan dimana bukti-bukti dan keterangan saksi-saksi tersebut sangat mendukung dalil Gugatan Para Pembanding/Para Penggugat, sehingga penempatan atau pencantuman pasal-pasal peraturan perundang-undangan dalam memutus perkara aquo tidak tepat dijadikan sebagai dasar hukum dalam memutus perkara aquo;

3. Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama dalam memutuskan perkara aquo hanya berdasarkan pertimbangan bukti P-15 dengan bukti T-V & T-VI.4, bukti T-V & T-VI.5 bukti T-V & T-VI.6; bukti T-V & T-VI.7 bukti T-V & T-VI.9 dimana bukti tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian sebagai dasar Judex Factie Tingkat Pertama dalam memutus perkara aquo dengan menyatakan Perkara aquo Ne Bis In Idem akan tetapi seharusnya Judex Factie Tingkat Pertama mempertimbangkan Bukti P-15 dengan bukti T-V & T-VI.4, bukti T-V & T-VI.5 bukti T-V & T-VI.6; bukti T-V & T-VI.7 bukti T-V & T-VI.9 sebagai pertimbangan yang dapat membuktikan bahwa Para Terbanding/Para Tergugat telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menguasai tanah Para Pembanding/Para Penggugat dengan menerbitkan alas Hak berdasarkan bukti-bukti yang direkayasa hal ini dapat dilihat dari asal tanah milik Terbanding V/Tergugat V dan Terbanding VI/Terbanding VI yakni Sertifikat No. 854/ Jakasetia berbeda dengan tanah milik Para Pembanding /Para Penggugat demikian juga dengan Sertifikat Hak Milik No.853 /Jakasetia dan 855/Jakasetia serta Sertifikat Hak Guna Bangunan 2194/Jaka setia;

4. Bahwa Para Pembanding/Para Penggugat tidak sependapat dan tidak dapat menerima Pertimbangan Hakim Judex Factie Tingkat Pertama pada halaman 71 (tujuh puluh satu) yang pada intinya menyatakan :

“ Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati dengan seksama surat gugatan Para Penggugat dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Para pihak terutama bukti P-15 yang sama



dengan bukti T-V & T-VI.4 berupa salinan Putusan No.189 /Pdt.G/2011/PN.BKS; bukti T-V & T-VI.5 berupa salinan Putusan No.132/Pdt.G/2013/PN.BKS; bukti T-V & T-VI.6 berupa Salinan Putusan No. 204/Pdt.G/2014/PT.Bdg; bukti T-V & T-VI.7 berupa Salinan Putusan No. 460/PK/Pdt/2015; bukti T-V & T-VI.9 berupa Salinan Putusan No. 566/Pdt.Bth/2016/PN.BKS Majelis Hakim dapat menyimpulkan bahwa perkara-perkara tersebut diatas berkaitan satu dengan lainnya yaitu perkara No. 189/Pdt.G/2011/PN.BKS merupakan perkara asal yang berkaitan dengan perkara No.132/Pdt.G/2013/PN.BKS Jo. No.204/Pdt.G/2014/PT.Bdg Jo Perkara No. 460/PK/Pdt/2015; Jo No. 566/Pdt.Bth/2016/PN.BKS dimana Para Pihaknya adalah :

- Perkara No.189 /Pdt.G/2011/PN.BKS Pihaknya adalah :

1. Ny. Devi Herawati Nasution.
2. Ade Permana Ginting
3. Soulthon Peermana Ginting
4. Sheelvie Permana Ginting

Sebagai Para Penggugat (incasu Tergugat I) Melawan SURYADI SUHARTONO sebagai Tergugat (incasu orang tua Para Penggugat) yang objek perkaranya adalah sebidang tanah seluas 9.000 M2 dan seluas 1.000 M2 yang merupakan bagian tanah dari tanah objek perkara seluas 26.790 M2 yang terletak di Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan.

- Perkara No. 132/Pdt.G/2013/PN.BKS Jo. No. 204/Pdt.G/2014/PT.Bdg Jo Perkara No. 460/PK/Pdt/2015 Pihaknya adalah :

1. Ramesh Assandas.
2. Faruk Muhammad Harharah.

Sebagai Para Penggugat (incasu Tergugat V dan Tergugat V) Melawan :

1. Devi Herawati Nasution.
2. Ade Permana Ginting
3. Soulthon Peermana Ginting
4. Sheelvie Permana Ginting



Sebagai Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV (incasu Tergugat I)

5. Roni Sebagai Tergugat V.

6. Para Ahli Waris Suryadi Suhartono sebagai Tergugat VI (incasu Para Penggugat)

7. Badan Pertanahan Nasional RI cq. Kanwil Pertanahan Jawa Barat cq. Kantor Pertanahan Kota Bekasi sebagai Turut Tergugat I (incasu Turut Tergugat I)

8. Haji Dhody Ananta Rivandi Widjajaatmaja sebagai Turut Tergugat II (incasu Tergugat VIII) yang objek perkaranya adalah tanah seluas 11.970 m² dengan Sertifikat Hak Milik No. 854/Jaka Setia tanggal 6 Juni 1985 yang terletak di desa Jaka Setia Kecamatan Bekasi Selatan yang merupakan bagian tanah dari Objek Perkara seluas 26.790 M² yang terletak di Desa Jaka Setia Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi dimana dalam perkara tersebut diatas Gugatan Faruk Muhammad Harharah dan Ramesh Assandas (Para Penggugat di kabulkan dan telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewisde) dan telah dilakukan Eksekusi pada tanggal 8 Nopember 2017 sesuai dengan Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan No. 07/Eks.G/2015 /PN.Bks Jo No.132/Pdt.G/2013/PN.BKs Jo. No. 204/Pdt /2014 /PT.Bdg Jo. No. 460/PK/Pdt/2015.

Bahwa Pertimbangan Judex Facti Tingkat Pertama yang menyimpulkan bahwa perkara-perkara tersebut diatas berkaitan satu dengan yang lainnya dan menyatakan Perkara No. 189/Pdt.G/2011/PN.BKS merupakan perkara asal adalah pertimbangan yang sangat keliru dengan alasan sebagai berikut :

a. Bahwa Perkara No.189/Pdt.G/2011/PN.BKS yang diajukan Terbanding I/Tergugat I kepada orang tua Para Pembanding/Para Penggugat (Almarhum Suryadi Suhartono) adalah Gugatan Wanprestasi sedangkan Perkara No.132/Pdt.G/2013/PN.BKs Jo. No. 204/Pdt / 2014 /PT.Bdg Jo. No. 460/ PK /Pdt/2015, adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Terbanding V/Tergugat V dan



Terbanding VI/Tergugat VI kepada Terbanding I/Tergugat I atas tanah seluas 11. 970 m2 dan menjadikan Para Pembanding/Para Penggugat sebagai Pihak padahal diketahui tanah yang dimaksud seluas 11.970 m2 adalah bagian dari tanah peninggalan orang tua Para Pembanding/Para Penggugat seluas 26.790 m2 yang semasa hidupnya belum pernah dijual Almarhum Suryadi Suhartono baik kepada Terbanding V/Tergugat V dan Terbanding VI/ Tergugat VI demikian juga kepada Terbanding I/Tergugat I maupun Nasar Paul Ginting akan tetapi Nasar Paul Ginting telah mengaku sebagai pemilik tanah aquo berdasarkan Perjanjian Perikatan Jual Beli dan Surat Pernyataan dari Suryadi Suhartono padahal yang sebenarnya terjadi Ke 5 (lima) Akta Jual Beli milik Suryadi Suhartono (in Casu orang tua Para Pembanding/Para Pembanding) diserahkan kepada Nasar Paul Gintik untuk kepengurusan Sertifikat atas objek Aquo

b. Bahwa keterkaitan perkara No.189/Pdt.G/2011/PN.BKS dengan perkara No.132/Pdt.G/2013/PN.BKs Jo. No. 204/Pdt /2014 /PT.Bdg Jo. No. 460/PK/Pdt/2015 sebagai mana Pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama adalah tidak benar, bahwa ke 2 (dua) Perkara tersebut adalah perkara yang berdiri sendiri dimana Gugatan Terbanding I/Tergugat I tidak ada hubungan dengan Terbanding V/Tergugat V dan Terbanding VI/Tergugat VI, dan Gugatan No.189/Pdt.G/2011/PN.BKS tersebut adalah Gugatan yang Cacat Hukum karena Terbanding I/Tergugat I mengajukan Gugatan kepada Orang Tua Para Pembanding/Para Penggugat (Almarhum Suryadi) yang meninggal tahun 2003;

c. Bahwa Perkara No.189/Pdt.G/2011/PN.BKS antara Terbanding I/Tergugat I (incasu Penggugat) adalah Gugatan Wanprestasi karena Terbanding I/Tergugat I menganggap Suryadi Suhartono tidak menepati Janjinya untuk melakukan Akta Jual Beli, sesuai dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli dan Surat Pernyataan terhadap tanah Girik C.413 Persil 26 seluas **26.790 M2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi)** terletak di Blok Ceger Rt.02/IV Desa Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi dahulu dikenal dengan Jalan Tol Bekasi-Karawang sekarang disebut Jalan Tol Jakarta – Cikampek dan dikenal juga dengan Jl Arjuna V Rt.03 Rw.11 Kelurahan



Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Propinsi Jawa Barat dimana sebenarnya Suryadi Suhartono (in casu orang tua Para Pembanding/ Para Penggugat) tidak pernah melakukan Perjanjian Perikatan Jual Beli dengan Nasar Paul Ginting demikian juga dengan surat Pernyataan dimaksud tidak pernah dibuat Suryadi Suhartono, Bahwa adapun ke 5 (lima) akta jual beli milik Suryadi Suhartono diserahkan kepada Nasar Paul Ginting untuk pengurusan surat – surat atau sertifikat dimana ke 5 akta jual beli tersebut terdiri dari:

- Akta Jual Beli No.1156/AG.240/C/1984 yang dibuat dihadapan Camat Bekasi Selatan Lasmana D., BA antara **SAMID bin Entjek (penjual) dengan SURYADI SUHARTONO (pembeli)** seluas 8.990 m2 (delapan ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Desa / kelurahan Jakasetia, Bekasi Selatan kota Bekasi dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah milik Sakim (H.Sahid)
Sebelah Timur : tanah milik Suryadi S
Sebelah Selatan : tanah Misa
Sebelah Barat : Perumahan BTN-Kebun Karet.

- Akta Jual Beli No.1156.1/AG.240/C/1984 yang dibuat dihadapan Camat Bekasi Selatan Lasmana D., BA antara H. **SAHID bin H. Madjan (penjual) dengan SURYADI SUHARTONO (pembeli)** seluas 5.820 m2 (lima ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) terletak di Desa/Kelurahan Jakasetia, Bekasi Selatan kota Bekasi dengan batas-batas:

Sebelah Utara : tanah saudara Balok
Sebelah Timur : tanah garapan
Sebelah Selatan : tanah samid
Sebelah Barat : Kebun Karet;

- Akta Jual Beli No.1156.2/AG.240/C/1984 yang dibuat dihadapan Camat Bekasi Selatan Lasmana D., BA antara **KIMAN bin Nadjil (penjual) dengan SURYADI SUHARTONO (pembeli)** seluas 1.650 m2 (seribu enam ratus lima puluh meter persegi) terletak di Desa/Kelurahan Jakasetia, Bekasi Selatan kota Bekasi dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah bpk Memed



Sebelah Timur : tanah S.Suhartono
Sebelah Selatan : tanah S.Suhartono
Sebelah Barat : Kebun Nibih.

- Akta Jual Beli No.1153/AG.240/C/1984 yang dibuat dihadapan Camat Bekasi Selatan Lasmana D., BA antara **NISAN bin Samat (penjual) dengan SURYADI SUHARTONO (pembeli)** seluas 4.640 m2 (empat ribu enam ratus empat puluh meter persegi) terletak di Desa/kelurahan Jakasetia, Bekasi Selatan kota Bekasi dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah Rajalih
Sebelah Timur : tanah milik Balok Rojalih
Sebelah Selatan : tanah Balok.
Sebelah Barat : Perumahan BTN-Kebun Karet;

- Akta Jual Beli No.1154/AG.240/C/1984 yang dibuat dihadapan Camat Bekasi Selatan Lasmana D., BA antara **SAMIN bin Samat (penjual) dengan SURYADI SUHARTONO (pembeli)** seluas 1.420 m2 (seribu empat ratus dua puluh meter persegi) terletak di kelurahan di Desa/Jakasetia, Bekasi Selatan kota Bekasi dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah Rojak
Sebelah Timur : tanah Rawih
Sebelah Selatan : tanah Ihun
Sebelah Barat : Perumahan BTN-Kebun Karet;

Bahwa Ke 5 (lima) Akta Jual Beli milik Para Pembanding/Para Penggugat yakni : Akta Jual Beli No. 1153/AG 240/L/1984) berasal dari tanah milik adat C. 1012/Jakasempurna Ps.24 S.1. tercatat atas nama NISAN BIN SAMAT., Akta Jual Beli No.1154/AG 240/C/1984 berasal dari tanah milik adat C.1420/Jakasempurna persil 24.S 1 tercatat atas nama SAMIN bin SAMAT., Akta Jual Beli No.1156/AG.240/C/1984 berasal dari tanah milik adat C.1584/Jakasempurna persil 24 S.1 tercatat atas nama SAMIT bin ENTJIK., Akta Jual Beli No. 1156.1/AG.240/C/1984 berasal dari tanah milik adat



C.330/Jakasempurna tercatat atas nama H. SAHID bin H.MADJAN., Akta Jual Beli 1156.2/AG.240/C/1984 bersal dari tanah milik adat C.1538/Jakasempurna tercatat atas nama KIMAN bin NADJIL, telah menjadi 1 (satu) berdasarkan Daftar keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA sector Pedesaan dan Sektor Perkotaan menjadi Girik/Kohir 413 Persil 26 kelas 29 Desa/Kelurahan Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi tertanggal 2 September 1984 serta dikeluarkannya Surat Pemberitahuan Pajak terutang (SPPT) atas tanah dimaksud yang salah satunya adalah SPPT tahun 1987 juga menerangkan bahwa bidang tanah Girik/Kohir No.413 Persil 26 tersebut adalah milik **SURYADI SUHARTONO** selaku wajib pajak Bahwa tanah Girik /Kohir No.413 Persil 26 Kelas 29 terletak di Rt.02 Rw.IV Kelurahan Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan (setelah pemekaran Jakasempurna);

d. Bahwa Perkara No. 132/Pdt.G/2013/PN.BKS Jo. No. 204/Pdt.G/2014/PT.Bdg Jo Perkara No. 460/PK/Pdt/2015 adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap tanah seluas 11. 970 M2 dengan Sertifikat Hak Milik No. 854/Jaksetia atas nama Ramesh Assandas (In Casu Terbanding V/ Tergugat V) berasal dari Konversi C.3079/579. Psl 59 .S 29 dimana tanah seluas 11.970 m2 tersebut merupakan bagian dari tanah milik Para Pembanding/Para Penggugat seluas **26.790 M2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi)** yang berasal dari Girik/Kohir 413 Persil 26 kelas 29.

e. Bahwa dengan pengakuan Terbanding V/Tergugat V dan Terbanding VI /Tergugat VI atas tanah seluas 11. 970 M2 dengan Sertifikat Hak Milik No. 854/Jaksetia atas nama Ramesh Assandas (In Casu Terbanding V/Tergugat V) sesuai Akta Jual Beli No. 578/193/BKS/1984 atas nama Ading Adiwisastra C.3079/Jakasempurna. Psl 59 .S 29 berasal dari Girik C.192., 193 dan 194 Persil 76 tercatat atas nama NISAN bin SAMAD maka sangatlah jelas berbeda asal usulnya dari tanah Para Pembanding/Para Penggugat yakni **26.790 M2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi)** yang berasal dari Girik/Kohir 413 Persil 26 kelas 29 ;



Dan tanah Terbanding V/Tergugat V dan Terbanding VI/Tergugat VI tidak ada terdaftar di Kelurahan Jakasetia.

5. Bahwa Para Pembanding/Para Penggugat tidak sependapat dan menolak pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama pada halaman 74 baris ketiga :

“Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti secara seksama gugatan perkara No.705/Pdt.G/2017/PN.BKS ternyata ada kesamaan baik pihak maupun objek sengketa dari Gugatan tersebut dengan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor Perkara No.132 /Pdt.G/2013/PN.BKS Jo Perkara No.204/Pdt.G/2014/PT.Bdg, Jo Perkara No.460/PK/Pdt/2015 telah mempunyai kekuatan Hukum tetap (inkrah) pada sudah di eksekusi pada tanggal 8 Nopember 2017 “

Bahwa pertimbangan tersebut adalah pertimbangan yang keliru dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa Gugatan Perkara No.132/Pdt.G/2013/PN.BKS Jo Perkara No.204/ Pdt.G/2014/PT.Bdg, Jo Perkara No.460/PK/Pdt/2015 telah mempunyai kekuatan Hukum tetap (inkrah) bahkan sudah di eksekusi pada tanggal 8 Nopember 2017 “ adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas tanah seluas 11. 970 M2;
- b. Bahwa Gugatan Perkara No.705/Pdt.G/2017/PN.BKS adalah Gugatan Perbuatan Melawan Melawan Hukum atas tanah seluas **26.790 M2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi) ;**
- c. Bahwa tanah seluas 11. 970 M2 merupakan bagian dari tanah milik Para Pembanding/Para Penggugat yang di akui Penggugat sebagai Objek atas Sertifikat Hak Milik No. 854/Jaksetia atas nama Ramesh Assandas (In Casu Terbanding VI/ Tergugat V) berasal dari Konversi C.3079/579. Psl 59 .S 29
- f. Bahwa tanah seluas 26.790 M2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi) milik Para Pembanding/Para Penggugat berasal dari Girik sebagaimana Para Pembanding/Para



Penggugat uraikan diatas pada poin yang telah menjadi satu Girik yakni Girik/Kohir 413 Persil 26 kelas 29 ;

g. Bahwa Para Pembanding/Para Penguat belum pernah mengajukan Gugatan terhadap tanah seluas seluas 26.790 M2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi) milik Para Pembanding / Para Penguat berasal dari Girik/Kohir 413 Persil 26 kelas 29, sehingga tidaklah merupakan Gugatan yang Ne Bis In Idem;

h. Bahwa adapun kesamaan pihak dalam kedua Perkaran tersebut diatas karena fakta pihak-pihak tersebutlah yang menguasai tanah milik Para Pembanding/Para Penguat sedangkan kesamaan objek yang dimaksud Judex Factie Tingkat Pertama adalah tidak benar dimana Objek Perkara No. 132/Pdt.G/2013/PN.BKS Jo Perkara No.204/Pdt.G/2014/PT.Bdg, Jo Perkara No.460/PK/Pdt/2015 adalah atas tanah seluas 11.970 m2 yang merupakan bagian dari tanah seluas 26.790 M2 Para Pembanding/Para Penguat dengan demikian Pembanding/Para Penguat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada pihak yang sama.

Bahwa dengan uraian tersebut diatas Gugatan No.132/Pdt.G/2013/PN.BKS Jo Perkara No.204/Pdt.G/2014/PT.Bdg, Jo Perkara No.460/PK/Pdt/2015 DENGAN Gugatan No.705/Pdt.G/2017/PN.BKS yang dalam pertimbangan Hukum Judex Factie Tingkat Pertama dinyatakan ada kesamaan Pihak dan objek sehingga memutuskan Perkara aquo menjadi Nebis adalah Pertimbangan yang keliru dan tidak tepat yang merugikan Para Pembanding/Para Penguat.

Maka Oleh karena alasan tersebut diatas Para Pembanding/Para Penguat mohon pada Judex Factie Pengadilan Tinggi Banding membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dan mengadili sendiri Perkara Aquo dengan mengabulkan Gugatan Para Pembanding/Para Penguat untuk seluruhnya;

6. Bahwa Para Pembanding/Para Penguat tidak sependapat dan tidak dapat menerima pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama pada halaman 74 (baris ke 10 atau alinea 2);

"Menimbang bahwa pihak-pihak dalam perkara No. 132/Pdt.G/2013/PN.BKS Jo Perkara No.204/Pdt.G/2014/PT.Bdg, Jo Perkara No.460/PK/Pdt/2015 sebagai berikut :

Halaman.60 dari 91 halaman put. No. 411/Pdt/2019/PT.BDG



1. FARUK MUHAMMAD HARHARAH

2. RAMESH ASSANDAS SEBAGAI PARA PENGGUGAT

MELAWAN:

1. NY. DEVI HERAWATI NASUTION SEBAGAI TERGUGAT I

2. ADE PERMANA GINTING SEBAGAI TERGUGAT II

3. SOULTHON PEERMANA GINTING SEBAGAI TERGUGAT III

4. SHEELVIE PERMANA GINTING SEBAGAI TERGUGAT IV

5. RONI SEBAGAI TERGUGAT V

**6. PARA AHLI WARIS SURYADI SUHARTONO SEBAGAI
TERGUGAT VI**

**7. BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI CQ. KANWIL
PERTANAHAN JAWA BARAT CQ. KANTOR PERTANAHAN KOTA
BEKASI SEBAGAI TURUT TERGUGAT I;**

**8. H. DHODY ANANTA RIVANDI WIDJAJATMAJA, SH NOTARIS
PPAT**

“ Menimbang bahwa pihak-pihak dalam perkara perdata aquo
No.705/Pdt.G/2017/PN.BKS adalah :

1. HENNY S SEBAGAI PENGGUGAT I.

2. RAHMAT HARTONO SEBAGAI PENGGUGAT II.

3. UMAR HARTONO SEBAGAI PENGGUGAT III.

4. COKRO HARTONO SEBAGAI PENGGUGAT IV.

5. LINDA HARTONO SEBAGAI PENGGUGAT V.

6. HENRY HARTONO SEBAGAI PENGGUGAT VI.

7. SHEIRLY HARTONO SEBAGAI PENGUGAT VII.

8. JIMMY HARTONO SEBAGAI PENGUGAT VIII.

9. DIANA HARTONO, SEBAGAI PENGGUGAT IX.

Selanjutnya di sebut PARA PENGGUGAT.

MELAWAN

**PARA AHLI WARIS Almarhum NASAR PAUL GINTING yang
bernama :**

1. Ny. DEVI HERAWATI NASUTION

2. ADE PERMANA GINTING

3. SOULTHON PEERMANA GINTING

4. SHEELVI PERMANA GINTING

SELANJUTNYA DISEBUT SEBAGAI TERGUGAT I.



2. PT.GALAXI CITY, (GRAND GALAXY CITY);

SELANJUTNYA DISEBUT SEBAGAI TERGUGAT II

3.PARA AHLI WARIS JHON SOEDHARMAN YANG BERNAMA:

1. LIE FRANSISCA.

2. LADYPIYO SOEDHARMAN

3. WILLIAM SOEDHARMAN

4. ANTHONY SOEDHARMAN

SELANJUTNYA DISEBUT SEBAGAI TERGUGAT III.

4.PT. LABRATA REAL ESTATE DAN HOUSING DEVELOPMENT.

SELANJUTNYA DISEBUT SEBAGAI TERGUGAT IV.

5.RAMES ASSANDAS.

SELANJUTNYA DISEBUT SEBAGAI TERGUGAT V.

**6.PARA AHLI WARIS ALMARHUM FARUK MUHAMMAD HARHARAH
YANG BERNAMA:**

a. NY. ELVI LAILA

b. MUHAMMAD FARUK

c. IBRAHIM FARUK

d. SALEH FARUK HARHARAH

SELANJUTNYA DISEBUT SEBAGAI TERGUGAT VI.

7.NURLELA WATI, SH NOTARIS/PPAT

SELANJUTNYA DISEBUT SEBAGAI TERGUGAT VII

8.HAJI DHODY ANANTA RIVANDI WIDJAJAATMAJA, SH NOTARIS PPAT

SELANJUTNYA DISEBUT SEBAGAI TERGUGAT VIII.

9.KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BEKASI;

SELANJUTNYA DISEBUT SEBAGAI TURUT TERGUGAT I.

10. KEPALA KECAMATAN BEKASI SELATAN

SELANJUTNYA DISEBUT SEBAGAI TURUT TERGUGAT II.

11. KEPALA KELURAHAN JAKASETIA.

SELANJUTNYA DISEBUT SEBAGAI TURUT TERGUGAT III.

“ Menimbang, bahwa walaupun dalam Perkara No. 705/Pdt.G / 2017/PN.BKS ada penambahan pihak yaitu pihak-pihaknya adalah PT.GALAXI CITY, (GRAND GALAXY CITY) sebagai Tergugat II; PT. LABRATA REAL ESTATE DAN HOUSING DEVELOPMENT sebagai Tergugat IV, NURLELAWATI, SH sebagai Tergugat VII namun pada prinsipnya pihaknya adalah sama dengan Perkara Perdata No.



132/Pdt.G/2013/PN.BKS Jo Perkara No.204/Pdt.G/2014/PT.Bdg, Jo Perkara No.460/PK/Pdt/2015;

Bahwa pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama tersebut diatas adalah keliru dan tidak tepat terlebih lebih Judex Factie tingkat pertama dalam pertimbangannya tidak menyebutkan Tergugat III (PARA AHLI WARIS JHON SOEDHARMAN) yang bernama: 1. LIE FRANSISCA., 2. LADYPIYO SOEDHARMAN., 3 WILLIAM SOEDHARMAN., 4. ANTHONY SOEDHARMAN, (sebagai pihak yang menguasai tanah milik Para Pembanding/Para Penggugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik No,853 seluas \pm 8590 m² dan Sertifikat Hak Milik No.855 seluas \pm 8945 M² merupakan bagian dari objek aquo serta Judex Factie tingkat pertama tidak menyebutkan Turut Tergugat II (Kepala Kecamatan Bekasi Selatan) dan Turut Tergugat III (Kepala Kelurahan Jaka Setia) selaku pihak yang mengetahui kebenaran tentang kepemilikan tanah aquo;

Bahwa Para Pembanding/Para Penggugat dalam mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dalam perkara Perdata No.705/Pdt.G/2017/PN.BKS tidak hanya merupakan penambahan pihak saja akan tetapi penambahan pihak tersebut untuk membuktikan Para Terbanding/ Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menguasai tanah Para Pembanding/Para Penggugat dan menambahkan Para Turut Terbanding/Turut Tergugat sebagai Pihak yang mengetahui dan dapat menerangkan serta menjelaskan bahwa tanah seluas 26.790 dengan Girik/Kohir 413 Persil 26 kelas 29 sampai sekarang terdaftar atas nama Suryadi Suhartono di Kelurahan Jaka Setia ;

Bahwa memperhatikan Pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama yang hanya mempertimbangkan Eksepsi Terbanding V/Tergugat V dan Terbanding VI dan Tergugat VI Tentang Eksepsi NE BIS IN IDEM tanpa mempertimbangkan Eksepsi Terbanding I/Tergugat I yang juga eksepsi Ne Bis In Idem menunjukkan Pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama **tidak berisi analisis, argumentasi, pendapat atau kesimpulan hukum yang jelas berdasarkan undang-undang pembuktian:**



7. Bahwa Pertimbangan Pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama pada halaman 72 (tujuh puluh dua) baris 11 (sebelas) yakni:

“ tanah seluas 11.970 m² dengan Sertifikat Hak Milik No.854/Jaka Setia tanggal 6 Juni 1985 yang terletak di Jaka setia Kecamatan Bekasi Selatan yang merupakan bagian tanah dari objek Perkara seluas 26. 790 M² yang terletak di Jaka Setia Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi dimana dalam perkara tersebut diatas Gugatan Faruk Muhammad Harharah dan Rames Assandas (Para Penggugat) dikabulkan dan telah mempunyai Kekuatan tetap (inkracht van gewisde) dan telah dilakukan eksekusi pada tanggal 8 Nopember 2017 sesuai dengan Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan No.07/Eks.G/2015/PN.BKS Jo. No. 132/Pdt.G/2013/PN.BKS Jo. No. 204/Pdt.G/ 2014/PT.Bdg Jo Perkara No. 460/PK/Pdt/2015”, Membuktikan Para Terbanding/Para Tergugat (Terbanding V/Tergugat V dan Terbanding VI/Tergugat VI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

8. Bahwa Para Pembanding/Para Penggugat tidak sependapat dan tidak dapat menerima Pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama yang menjadikan dasar pertimbangan hukumnya menyatakan Gugatan Para Penggugat Nebis In Idem sebagaimana pada halaman 72 (tujuh dua) alinea 2 dan halaman 73 (tujuh tiga) yakni :

“ Menimbang bahwa melekatnya Ne bis in Idem dalam Putusan apabila dipenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam pasal 1917 KUHPerdara

“ menimbang bahwa Pasal 1917 KUHPerdara menentukan sebagai berikut:

Kekuatan Suatu Putusan Hakim yang telah memperoleh Kekuatan mutlak tidak lebih luas daripada sekedar mengenai soalnya Putusan ;

Untuk dapat memajukan kekuatan itu perlu bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan



yang sama lagi pula di majukan dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hunungan yang sama pula ;

Menimbang bahwa dengan memperhatikan bunyi Pasal 1917 KUHPerdara tersebut, maka suatu Guggatan Ne Bis in Idem apabila :

1. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya dan sudah terdapat Putusan Hakim yang telah memperoleh Kekuatan Hukum yang tetap;
2. Subjek atau pihak yang berperkara sama
3. Alasan atau dalil Gugatan yang sama
4. Objek Gugatan sama

Menimbang bahwa menurut hasil rapat Kamar Perdata Mahkamah Agung RI pada bulan Maret 2011 menegaskan Nebis In Idem yaitu bahwa menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara dapat menganggap sebagai Nebis In Idem meskipun pihaknya tidak sama persid dengan perkara terdahulu asalkan :

- Pada Prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak
- Status Objek Sengketa telah ditentukan dalam Putusan terdahulu ;

Menimbang bahwa terhadap kasus substansi, objek ataupun para pihak dalam Perkara Aquo sama dan sebangun tidak bisa diajukan untuk yang kedua kalinya dimana M. Yahya Harap SH didalam bukunya Hukum Acara Perdata hal 42, Sinar Grafika Jakarta, April 2005, menyatakan bahwa:

1. Suatu Putusan Hakim yang telah memperoleh Kekuatan Hukum tetap, daya kekuatan dan mengikatnya terbatas sekedar mengenai substansi putusan itu;
2. Gugatan (tuntutan) yang diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama pula dengan putusan hakim yang mempunyai hukum tetap, maka dalam Gugatan tersebut melekat unsur Ne bis In idem atau resjucata, oleh karena itu gugatan itu harus dinyatakan tidak dapat di terima (niet ontvankelijke verklaard)



Menimbang bahwa demikian juga dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1226/K/Pdt/2001 tertanggal 20 Mei 2002 yang menyatakan bahwa : Meski Kedudukan Subjeknya berbeda tetapi Objeknya sama dengan Perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap maka Gugatan dinyatakan Nebis In Idem “

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Membaca dan meneliti secara seksama gugatan Perkara No. 705/Pdt. G/2017/PN.BKS ternyata ada kesamaan baik pihak adalah objek sengketa dari Gugatan tersebut dengan Putusan Negeri Bekasi Nomor: 132/Pdt.G/2013/PN.BKS Jo. No. 204/Pdt.G/ 2014/PT.Bdg Jo Perkara No. 460/PK/Pdt/2015” yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkrach) bahkan sudah di eksekusi pada tanggal 8 Nopember 2017 :

Menimbang, bahwa pihak-pihak dalam Perkara No. 132/Pdt.G/2013/ PN.BKS Jo. No. 204/Pdt.G/ 2014/PT.Bdg Jo Perkara No. 460/PK/Pdt/2015” sebagai berikut : 1. Faruk Muhammad Harharah....dst.....

“Menimbang bahwa walaupun dalam Perkara Perdata No. 705/Pdt/2017/ PN.BKS dst.....(sampai alinea 3 halaman 77) ;

“Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas oleh karena Para Pihak yang pada prinsipnya adalah sama dan objek perkaranya sama serta telah ada Putusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap maka dasar Gugatan Perkara No. 705/Pdt/2017/PN.BKS atau perkara aquo melekat unsur Ne Bis In Idem oleh karenanya tidak dapat diajukan kembali untuk ke 2 (dua) kali .

Dengan demikian eksepsi Tergugat V dan Tergugat VI mengenai Guggatan Nebis In Idem Cukup Beralasan untuk di Kabulkan:

Bahwa Pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama tersebut diatas (poin 8) adalah pertimbangan hukum yang keliru dan tidak tepat dan Para Pembanding /Para Penggugat tidak dapat menerima dengan alasan sebagai berikut :



- Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama yang menerapkan Pasal 1917 KUHPerdara sebagai dasar pertimbangannya dengan menyatakan Gugatan Perkara No. 705/Pdt.G /2017/PN.BKS melekat Ne bis In Idem adalah tidak benar karena Gugatan No. 705/Pdt/2017/PN.BKS adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas tanah Girik C.413 Persil 26 seluas **26.790 M2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi)** milik Para Pembanding /Para Penggugat (in casu harta peninggalan orang tua) yang dibeli sesuai dengan akta jual beli sebagaimana yang telah Para Pembanding/Para Penggugat uraikan tersebut diatas;

- **Bahwa terhadap tanah seluas 26.790 M2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi) milik Para Pembanding/Para Penggugat belum pernah melakukan Gugatan sehingga tidak ada Putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap terhadap objek aquo**

- Bahwa Perkara No: 132/Pdt.G/2013/PN.BKS Jo. No. 204/Pdt.G/2014/PT.Bdg Jo Perkara No. 460/PK/Pdt/2015" adalah terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No. 854/Jaka Setia seluas 11. 970 m2 (sebelas ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) yang merupakan bagian objek dari tanah **26.790 M2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi)** milik Para Pembanding/Para Penggugat;

- Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakaseta berasal dari Akta Jual Beli No. 578/193/BKS/1984 yang berasal dari C.3079/Jakasempurna. Psl 59 .S 29 milik Terbanding V/Tergugat V dan Terbanding VI/Tergugat VI tidak ada hubungan dengan tanah milik Para Pembanding/Para Penggugat Girik C.413 Persil 26 seluas **26.790 M2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi)** yang telah dijadikan satu yakni berasal dari tanah milik adat yakni : C.1012/Jakasempurna Persil 24. S.1 atas nama NISAN bin SAMAT., C.1420/Jakasempurna Persil 24. S.1., C.1584/Jakasempurna Persil 24. S.1 atas nama SAMID bin ENTJIK., C.1538 Persil 24. S.IV atas nama KIMAN bin NADJIL., C. 330 Ps.24 S.IV. atas nama H. SAHID bin H.MADJAN;



Maka berdasarkan uraian tersebut diatas membuktikan bahwa Perkara No.705/Pdt.G/2017/PN.BKS BUKANLAH GUGATAN NE BIS IN IDEM, Oleh karena itu Para Pembanding/Para Penggugat mohon kepada Judex Factie Pengadilan Tinggi Bandung membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dan mengabulkan seluruh Gugatan Para Pembanding/Para Penggugat atau mengadili sendiri Perkara No.705/Pdt.G/2017/PN.BKS tersebut;

9. Bahwa bertitik tolak dari ketentuan pasal-pasal dalam undang-undang Putusan yang tidak cukup Pertimbangan adalah masalah Yuridis akibatnya putusan yang seperti itu dapat dibatalkan pada tingkat Banding atau Kasasi. Hal ini ditegaskan dalam Putusan MA No. 443 K/Pdt/1986"

Bahkan menurut Pasal 178 ayat (1) HIR, Hakim karena Jabatannya atau secara ex officio, wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak ditemukan para pihak yang berperkara.

- Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan dalil-dalil Gugatan maupun Jawaban Para Terbanding/Para Tergugat yang membuktikan kebenaran bahwa Para Pembanding/Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah aquo dan dalil tersebut didukung sesuai bukti bukti T-1.1, T-1.4., T-1. T-6., T-1.7., T-1.9., T-1.10., T-1.11., T-1.12 yang bersesuaian dengan bukti P-6., P-7, P-8,P-9, P-10., P-11., P-12 dan P-13 dikuatkan dengan keterangan saksi D.SOETOMO MH dan saksi H. MOCH YAMIN yang menyatakan bahwa tanah Girik C.413 Persil 26 seluas **26.790 M2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi)** yang telah dijadikan satu yakni berasal dari tanah milik adat Nomor : C. 330 Ps.24 S.IV. (Akta Jual Beli No. 1156.1/AG 240/L/1984), Nomor : C. 1538 Ps.24 S.IV (Akta Jual Beli No. 1156.2/AG 240/L/1984)., Nomor : C. 1012 Ps.24 S.1. (Akta Jual Beli No. 1153/AG 240/L/1984) Nomor : C.1420 Ps. 24. S.I (Akta Jual Beli No. 1154/AG 240/L/1984) dan Nomor C. 1584 Ps.24.S.1. (Akta Jual Beli No. 1156/AG 240 /L/1984), adalah tanah milik SURYADI SUHARTONO (in casu orang



tua Para Pembanding/Para Tergugat) dimana Ke 2 (dua) orang saksi tersebut menerangkan sebagai berikut :

SAKSI **SUTOMO** (saksi yang diajukan Para Penggugat/Para Pembanding) menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Surayadi Suhartono.
- Bahwa saksi kenal dengan Suryadi Suhartono di Lokasi bidang tanah Jakasetia yang sebelum pemekaran disebut dengan Jakasempurna;
- Bahwa saksi mengetahui Suryadi Suhartono memiliki tanah di Jakasetia dari tahun 1982 dan tanah tersebut bersebelahan dengan tanah PT. Naga Mas tempat saksi bekerja;
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah Suryadi Suhartono seluas $\pm 26.000.000$ M2 (dua puluh enam meter persegi);
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah Suryadi Suhartono bersebelahan dengan Kompleks Masnaga ;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah Suryadi Suhartono yakni:

Sebelah Utara	: Jalan Tol
Sebelah Selatan	: PT.Masnaga
Sebelah Barat	: PT. Masnaga
Sebelah Timur	: PT. Labrata.
- Bahwa saksi pernah melakukan pengukuran dan membuat gambar tanah Suryadi Suhartono karena PT. Masnaga mau membeli tanah Suryadi Suhartono yakni sekitar tahun 1984;
- Bahwa saksi melakukan pengukuran dan membuat gambar atas perintah pimpinan PT. Masnaga yakni Insan Hatiwa sebagai Direktur PT. Masnaga.
- Bahwa saksi menyatakan tidak mengetahui pada saat itu apakah tanah Suryadi Suhartono mempunyai alas Hak Sertifikat atau Girik Letter C saksi di tugaskan untuk mengukur tanah tersebut;



- Bahwa pada saat pengukuran tanah saksi bersama Suryadi Suhartono dan menunjukkan patok-patoknya;
- Bahwa saksi menyatakan sepengetahuan saksi tanah Suryadi Suhartono belum pernah di jual belikan;
- Bahwa saksi mengetahui PT. Masnaga tidak jadi membeli tanah tersebut karena Surat-suratnya dalam Pengurusan.
- Bahwa saksi tahu tentang **PT. LABRATA REAL ESTATE DAN HOUSING DEVELOPMENT., PT.GALAXI CITY, (Grand Galaxy city);**
- Bahwa saksi menerangkan Kenal dengan Nasar Paul Ginting;
- Bahwa saksi menerangkan Nasar Paul ginting adalah orang yang mengurus surat tanah Suryadi Suhartono.
- Bahwa saksi menerangkan tanah Suryadi Suhartono bentuknya memanjang;
- Bahwa saksi menerangkan Peta gambar yang dimiliki Suryadi Suhartono tidak sama tapi mirip dengan Peta yang di buat atau di Gambar oleh saksi;

SAKSI **H. MOCH. YAMIN** (saksi yang diajukan Para Penggugat/Para Pembanding) Menerangkan dibawah sumpah :

- Bahwa saksi kenal dengan Surayadi Suhartono.
- Bahwa saksi bekerja menjadi sekdes Jakasetia sejak tahun 1982 sampai 1987;
- Bahwa Saksi kenal dengan Henny Isteri Suryadi Suhartono dan anaknya yang bernama Rahmat Hartono, Umar Hartono, Cokro Hartono, Linda Hartono dan anak Surayadi lainnya akan tetapi tidak ingat namanya;
- Bahwa saksi kenal dengan Suryadi Suhartono sejak tahun 1972;
- Bahwa saksi tahu Suryadi Suhartono mempunyai tanah di Jakasetia dahulu dikenal dengan Jakasempurna;
- Bahwa Jakasempurna mengalami pemekaran menjadi 3 wilayah yakni Jakasetia, Jakamulia dan Jakasempurna.



- Bahwa saksi menerangkan tanah Suryadi Suhartono berada di Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan;
- Bahwa saksi menerangkan Suryadi Suhartono membeli tanah tersebut pada tahun 1972, tahun 1974 dan saat itu masih dibuat diatas kertas segel;
- Bahwa Suryadi Suhartono membeli tanah tersebut dari orang yang bernama Samid bin Entjek, Sahid bin H.Madjan., Kiman Bin Nadjil, Nisan bin samat, Samin Bin Samat;
- Bahwa saksi menerangkan setelah tahun 1984 tanah yang dibeli Suryadi Suhartono yang dulu dibuat diatas segal baru di buat Akta Jual Belinya;
- Bahwa saksi menerangkan akta jual beli Suryadi Suhartono ada 5 (lima) Akta Jual Beli.
- Bahwa saksi menyatakan ke 5 (lima) Akta Jual Beli itu dijadikan Jadi 1 (satu) dengan Letter C.413 atas nama Suryadi Suhartono;
- Bahwa saksi menerangkan Akta Jual Beli tersebut saksi yang mengetiknya dan dalam akta tersebut ada nama saksi;
- Bahwa saksi menerangkan didalam Akta Jual Beli Suryadi Suhartono terdapat Keterangan bahwa Akta Jual Beli tersebut merupakan pembaharuan Jual Beli dari surat segel sebagai bukti beli tanah.
- Bahwa saksi menerangkan ke 5 (lima) Akta Jual Beli diberikan langsung kepada Suryadi Suhartono;
- Bahwa saksi menerangkan tanah Suryadi Suhartono tersebut sekitar tahun 2001 masih kosong hanya ada empang dan pohon karet;
- Bahwa saksi menerangkan saksi dulu memiliki tanah bersebelahan dengan tanah Suryadi Suhartono;
- Bahwa saksi menerangkan Suryadi Suhartono belum pernah menjual tanahnya kepada siapapun;
- Bahwa saksi menerangkan luas tanah Suryadi Suhartono sekitar 3 hektar sebelum ada jalan tol dan sesudah itu menjadi seluas 2, 6 Hektar;



- Bahwa saksi menerangkan Kenal dengan namanya Nasar Paul Ginting;
- Bahwa saksi menerangkan Suryadi yang mengenalkan dan membawa Nasar Paul Ginting ke rumah saksi;
- Bahwa saksi menerangkan saksi ketemu dengan Nasar Paul Ginting lebih kurang 3 kali;
- Bahwa saksi menerangkan Suryadi Suhartono menyerahkan ke 5 (lima) Akta Jual Beli kepada Nasar Paul Ginting untuk diurus Sertifikatnya;
- Bahwa saksi menerangkan saksi tidak melihat langsung Akta Jual Beli tersebut kepada Nasar Paul Ginting, tetapi di beritahukan oleh Suryadi Suhartono;
- Bahwa saksi menerangkan menurut Suryadi Suhartono sertifikat yang akan diurus Nasar Paul Ginting tidak ada hasilnya dan Akta Jual Beli tidak diberikan;
- Bahwa saksi menerangkan saksi menyuruh Suryadi Suhartono memintanya akan tetapi Suryadi Suhartono mengatakan susah dan Nasar Paul Ginting tidak mau memberikan;
- Bahwa pada tahun 1982 ada ricikan (penertipan tanah-tanah untuk kepentingan pajak) yang dilakukan oleh orang pajak;

10. Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama juga tidak mempertimbangkan dalil Jawaban dari Turut Terbanding I/Turut Tergugat I yang sangat jelas menyatakan tanah milik Para Pembanding/Para Penggugat berbeda asal usul dengan Sertifikat Hak Milik No.854 /Jaka Setia, Sertifikat 853/Jakasetia., Sertifikat 855/Jaka setia dimana No.853 dan 855 Jawaban Turut Terbanding I/ Turut Terbanding I dikutip dalam Putusan No. 705/Pdt.G/2017/PN. BKS halaman 54 Poin 11 yakni poin 11a., halaman 55 poin 11b., halaman 56 poin 11c sebagai menyatakan sebagai berikut:

Bahwa sertifikat Hak Milik Nomor 853,854,855 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2194 diuraikan sebagai berikut :



Poin 11 a. : Sertifikat Hak Milik Nomor .853/Jaka setia, Surat Ukur /Gambar Situasi tanggal 22 Februari 1985 Nomor 961/1985 luas 8.590 m2 berasal dari konversi milik adat C.3077/579 Persil 76 Kls. S.29 terbit pertama kali tanggal 06 Juni atas nama SAMID bin ENT JIK;

Poin 11 b.: Sertifikat Hak Milik Nomor 854/Jakasetia Gambar situasi tanggal 22 Pebruari 1985 Nomor 962/1985 luas 11.970 M nama terakhir sertifikat RAMESH ASSANDAS.

Bahwa Turut Terbanding I/Turut Tergugat I tidak menyebutkan Asal tanah sertifikat tersebut akan tetapi dalam sertifikasi 854/Jaka Setia tertulis dengan Konversi C.3079/579. Psl 59 .S 29.

Poin 11 c. : Sertifikat Hak Milik No.855/Jakasetia, surat ukur/gambar situasi tanggal 22 Pebruari 1985 Nomor 960/1985 luas 8.945 m2 berasal dari konversi Milik Adat C .3098/579 terbit pertama kali tanggal 06 Juni 1985 atas nama SAMID bin ENT JIK;

Poin 11.d : Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2194/Jakasetia Surat Ukur / Gambar Situasi tanggal 03 Januari 1994 Nomor 267/1994 luas tanah 73.215 m2 tercatat atas nama PT. Labrata Real Estate Housing Developmen, berasal dari tanah Negara Bekas Hak Milik Nomor .600, 601, 602, 603, 604, 853 dan 855 Kelurahan Jaka setia diberikan dengan Surat Keputusan Kanwil BPN Jawa Barat Nomor. 668/HGB/KWBPN/93 tanggal 16 Desember 1993;

11. Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan bukti yang diajukan oleh Para Pembanding /Para Penggugat yakni P-14., P-15., P-16 dan bukti P-17 yang menjelaskan bahwa Suryadi Suhartono (In Casu orang tua Para Pembanding/Para Penggugat) selalu pemilik sah atas tanah aquo.) Bahwa disamping bukti Para Pembanding/Para Penggugat yang tidak dipertimbangkan Judex Factie Tingkat Pertama, bukti Turtut Terbanding I/Turut Tergugat I juga tidak dipertimbangkan sebagaimana bukti TT-1.3 yakni Buku Tanah Hak Milik Nomor. 854/Jakasetia yang tidak dapat di ajukan di persidangan karena disita oleh Pihak Kepolisian dimana Sertifikat diduga terbit



berdasarkan bukti-bukti yang direkayasa dan hal ini di perkuat dengan bukti P-14 dan P-17 bahwa tanah Para Pembanding/Para Penggugat berbeda Girik dan Persil dengan Terbanding III/Tergugat III dan Terbanding V/Tergugat V serta Terbanding VI/Tergugat V;

Bahwa Girik yang terdaftar di Kantor Kelurahan Jaka Setia sesuai dengan bukti yang ada dikelurahan adalah Girik/ Kohir 411 Persil 78 atas nama M.Yunus., di RT.02/IV Girik/Kohir 413 Persil 26 atas nama Suryadi Suhartono di Rt. 02/IV., Girik/Kohir 414 Persil 78 atas nama Treesye Gunarso di Rt 02/IV ;

12. Bahwa Putusan Judex Facti Tingkat Pertama yang menyatakan Perkara No. 705/Pdt. G/2017/PN.BKS adalah Nebis In Idem karena ternyata ada kesamaan baik pihak dan objek, menjadi pertanyaan pada Judex Facti Pertimbangan apa yang dijadikan Judex Factie terhadap Para Terbanding/Para Tergugat lainnya Khusus kepada Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding III/Tergugat III yang menguasai tanah milik Para Pembanding/Para Penggugat. Maka dalam Hal ini Judex Factie Tingkat Pertama memutus Perkara aquo tidak berdasarkan Keadailan yang BERKETUHANAN YANG MAHA ESA, Judex Factie memutus untuk kepentingan sepihak;

Berdasarkan uraian dan alasan tersebut diatas Para Pembanding /Para Penggugat memohon pada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Cq Majelis Hakim Tinggi Bandung yang memeriksa, menangani dan akan memutus perkara ini dengan memberikan putusan sebagai berikut :

- Menerima Permohonan Banding Pembanding untuk seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi dengan Nomor :705 / Pdt.G/ 2017/PN.BKS

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat V dan Tergugat VI untuk seluruhnya.



DALAM POKOK PERKARA;

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli Waris yang sah dari almarhum SuryadiSohartono;
3. Menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik sah adat (sawah/darat) dengan Girik C.413 Persil 26 kelas 29 seluas 26.790 M2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Blok Ceger Rt.02/IV Desa Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi dengan daftar keterangan objek ketetapan Ipeda Sektor Pedesaan dan Sektor Perkotaan tanggal 2 Nopember 1984 tercatat atas nama SuryadiSuhartono, Surat Pemberitahuan Pajak terhutang/tanda pembayaran Bumi dan bangunan tahun 1987 No.216280 Kohir Girik C.413 Kelurahan Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Membatalkan Akta Jual Beli Nomor 66/2014 tanggal 25 Juni 2014 dihadapan NURLELA WATI, SH NOTARIS/PPAT Wilayah Bekasi;
6. Membatalkan Akta Perjanjian Jual Beli No.No.07 dan Akta Perjanjian Jual Beli No.11 dihadapan Haji DHODY ANANTA RIVANDI WIDJAJAATMAJA, SH Notaris/PPAT di Kabupaten Bekasi;
7. Membatalkan Peralihan Hak atas Lelang yang diperoleh Tergugat III No.009/SKL/PPAP6/IIIPA/BPPN/0204 tanggal 19 Pebruari 2004 Batal Demi Hukum ;
8. Memerintahkan Tergugat VIII untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor 66/2014 tanggal 25 Juni 2014;
9. Memerintahkan Tergugat VII untuk membatalkan Akta Jual Beli No.Nomor 66/2014 tanggal 25 Juni 2014;
10. Menyatakan sertifikat Hak Milik Nomor 66/2014 tanggal 25 Juni 2014 atas nama Tergugat II (PT. Galaxy City) adalah tidak sah dan batal demi hukum;



11. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2194 dengan dasar Sertifikat Hak Milik No.853 dan Sertifikat No. 855 atas tanah milik Para Penggugat Batal Demi Hukum;
12. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.853 dan Sertifikat No. 855 atas tanah milik Para Penggugat Batal Demi Hukum ;
13. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.854 atas objek tanah Para Penggugat tidak sah;
14. Memerintahkan Turut Tergugat I mencoret Sertifikat Hak Milik No.854 dan Sertifikat Hak Milik dari BUKU TANAH;
15. Menyatakan sah sita Jaminan terhadap tanah tanahadat (sawah/darat) dengan Girik C.413 Persil 26 kelas 29 seluas 26.790 M2 (dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Blok Ceger Rt.02/IV Desa Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi dengan daftar keterangan objek ketetapan Ipeda Sektor Pedesaan dan Sektor Perkotaan tanggal 2 Nopember 1984 tercatat atas nama Suryadi Suhartono, Surat Pemberitahuan Pajak terhutang/tanda pembayaran Bumi dan bangunan tahun 1987 No.216280 Kahir Girik C.413 Kelurahan Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan, Dan sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan Jalan PT. Masnaga sekarang dikenal dengan Jalan Nusa Indah Raya Rt.01 Rw.12 Kelurahan Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Propinsi Jawa Barat;
16. Memerintahkan Turut Tergugat I, Turut ggugat II dan Turut Tergugat III untuk mematuhi Putusan dalam Perkara ini;
17. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum untuk mengganti kerugian:

Kerugian Materiil :

Bahwa semenjak Suami dan Ayah Para Penggugat membeli tanah aquo sejak tahun 1984 sampai sekarang Para Penggugat tidak dapat menikmati maka pantaslah Para Penggugat mendapat ganti rugi dengan perincian :
26.970 m2 X Rp.3.000.000,- = Rp. 80.910.000.000,- (delapan puluh milyar sembilan ratus sepuluh juta rupiah);



Kerugian Immateril :

Biaya-biaya yang telah dikeluarkan Para Penggugat selama ini untuk mencari kepastian atas kebenaran tanah milik Para Penggugat yang dikuasai Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat V dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik No.853, Sertifikat Hak Milik 854 dan sertifikat Hak Milik No.855 atas tanah milik orang Tua Para Penggugat keseluruhan biayanya sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) Maka total kerugian Para Penggugat baik materil maupun Immateril adalah :

$26.970 \text{ m}^2 \times \text{Rp.}3.000.000,- = \text{Rp.} 80.910.000.000,- + \text{Rp.}10.000.000.000,- = \text{Rp} 90.910.000.000,-$ (Sembilan puluh miliar sembilan ratus sepuluh juta rupiah);

Atau :

Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Cg. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (exaequo et bono).

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding I semula Tergugat I dalam kontra memori banding atas memori banding yang diajukan Para Pembanding semula Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

1. Bahwa sebagaimana yang tersebut dalam Memori Banding Para Pembanding / Para Penggugat Hal.6, Nomor 3 ... Para Terbanding / Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan Menguasai tanah Para Pembanding / Para Penggugat...dst. Bahwa terhadap dalil Para Pembanding / Para Penggugat tersebut, Terbanding 1 / Tergugat 1 sangat berkeberatan dan MENOLAK SECARA TEGAS, dimana yang menjadi dasar Gugatan Perkara Aquo adalah mengenai Girik C.413 / Jaka Setia, Persil 26 Kelas 29, Luas tanah 26.790 M2 yang secara Administratif tercatat pada Kelurahan Jaka Setia , Kecamatan Bekasi Selatan atas nama Suryadi Suhartono , yang Terbanding 1 / Tergugat 1 dapatkan dan atau Peroleh dari Orang Tua Terbandin 1 / Tergugat 1 Nasar Paul Ginting yang semasa hidupnya beli dari Suryadi Suhartono yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tertanggal 2 Nopember 1994 dibuat dihadapan DR. H.M. RIDWAN,



Notaris di Bekasi (Vide T.1.2), yang kemudian Akta Pengikatan Jual Beli tersebut telah dikuatkan dengan Surat Pernyataan Suryadi Suhartono tertanggal 1 September 1995 (Vide T.1.3), artinya secara Hukum Perdata Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata telah terpenuhi Syarat sah terjadinya Jual – Beli, serta telah terjadi LEVERING dimana Masing – Masing Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli telah diserahkan, dan kemudian Girik C.413 / Jaka Setia, Persil 26, Kelas 29, Luas tanah 26.790 M2 telah dikuasai oleh Para Ahli Waris Nasar Paul Ginting dan atau Terbanding 1 / Tergugat 1 selama +/- 25 Tahun, jadi secara Hukum Kebendaan / Bezit Girik C.413 / Jaka Setia, Persil 26, Kelas 29 Luas Tanah 26.790 M2, adalah Milik dan atau Kepunyaan Terbanding 1 / Tergugat 1, tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Terbanding 1 / Tergugat 1 sebagaimana yang tersebut dalam Dalil Gugatan Aquo Para Pembanding / Para Penggugat.

2. Bahwa Terbanding 1 / Tergugat 1 Menolak dengan Tegas Dalil Memori Banding Para Pembanding / Para Penggugat sebagaimana tersebut dalam hal.8 Alinea ke- 1, yang Menyatakan ... semasa hidupnya belum pernah dijual Almarhum Suryadi Suhartono ... demikian juga kepada Terbanding 1 / Tergugat 1 maupun Nasar paul Ginting, akan tetapi Nasar paul Ginting telah mengaku sebagai pemilik tanah Aquo... dst. Dan Sub C yang mendalillakan....Suryadi Suhartono (In Casu Orang Tua Para Pembanding / Para Penggugat) tidak pernah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Nasar paul Ginting... dst, dapat Terbanding 1 / Tergugat 1 jelaskan sebagai berikut :

Bahwa sebagaimana yang Terbanding 1 / Tergugat 1 sampaikan diatas, Girik C 413 / Jaka Setia, Persil 26, Kelas 29, Luas tanah 26.790 M2 diperoleh Nasar Paul Ginting (Orang tua Terbanding 1 / Tergugat 1) berdasarkan Pengikatan Jual Beli Nomor 03 Tertanggal 2 Nopember 1994 , dan dikuatkan Pengakuan semasa hidupnya Suryadi Suhartono , Surat Pernyataan tertanggal 1 September 1995 dimana Suryadi Suhartono telah MENYERAHKAN (LEVERING) Asli 4 (Empat) Akta Jual Beli kepada Nasar Paul Ginting, dan Asli Daftar Iuran Pembangunan Daerah Buku C, Sektor Perkotaan Provinsi Jawa Barat, Kotamadya Bekasi, Kecamatan Bekasi, Kelurahan Jaka Setia Girik C 413 atas nama Suryadi Suhartono, sebagai berikut ;



- A. Akta Jual Beli Nomor 1153/AG.240/ L / 1984 (Vide T.1.9)
- B. Akta Jual Beli Nomor 1154/AG 240/L/1984 (Vide T.1.10)
- C. Akta Jual Beli Nomor 1156.1/AG 240/L/1984 (Vide T.1.11)
- D. Akta Jual Beli Nomor 1156/AG 240/L/1984 (Vide T.1.12)
- E. Asli Iuran Pembangunan Daerah Buku C Sektor Perkotaan Provinsi Jawa Barat, Kotamadya Bekasi, Kecamatan Bekasi, Kelurahan Jaka Setia Girik C 413 atas nama Suryadi Suhartono (Vide T.1.4)

Dan Nasar Paul Ginting juga telah menyerahkan uang Pembayaran dan diterima Suryadi Suhartono sebesar Rp. 250.000.000,- (Vide T.1.2), dengan Terjadinya LEVERING antara Nasar Paul Ginting semasa hidupnya dengan Suryadi Suhartono semasa hidupnya telah memenuhi Syarat Sah terjadinya Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam Pasaal 1320 KUHPerduta dan Pasal 1338 KUHPerduta.

Bahwa selain itu , Pasal 499 KUHPerduta Menyatakan, Benda ialah tiap-tiap barang dan tiap tiap hak yang dapat dikuasai oleh Hak Milik. Sedangkan yang dimaksud Benda dalam arti Ilmu Hukum adalah, segala sesuatu yang dapat menjadi Objek Hukum dan Barang – Barang yang dapat menjadi milik serta hak setiap orang yang dilindungi Hukum. Hak Kebendaan, ialah Suatu Hak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu Hak yang dapat dipertahankan setiap orang (Subekti, 2003 Hal.62) Sedangkan Pengertian :” Bezit “, Menurut Pasal 529 KUHPerduta yaitu Kedudukan seseorang yang menguasai suatu Kebendaan baik dengan diri sendiri, maupun dengan perantara orang lain, dan yang Mempertahankan atau Menikmatinya selaku Orang yang Memiliki kebendaan itu.

Bahwa selain Pasal – Pasal KUHPerduta yang Terbanding 1 / Tergugat 1 sampaikan diatas, 2 (dua) Saksi yang ditampilkan oleh Para Pembanding / Para Penggugat yaitu Saksi Sutomo dan Saksi H. Moch. Yamin adalah SAKSI DE AUDITU, yang tidak dapat Menjelaskan mengenai Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tertanggal 2 Nopember 1994 dan tidak dapat menjelaskan mengenai Surat Pernyataan Suryadi Suhartono tertanggal 1 September 1995, dan Fakta Hukumnya, Terbanding 1 / Tergugat 1 telah Mengusai, Memiliki dan Mengelola serta Menikmati tanah Girik C.413/ Jaka Setia, Persil 26, Kelas 29, Luas tanah



26.790 M2 selama +/- 25 Tahun, jadi tidak ada Suatu Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Terbanding 1/ Tergugat 1 sebagaimana Dalil Para Pembanding / Para Penggugat, baik dalam Gugatan Perkara Aquo maupun dalam Memori Banding.

3. Bahwa Terbanding 1/Tergugat 1 juga berkeberatan, bahwa Majelis Hakim Aquo tidak Memasukan dalam Pertimbangan Hukumnya mengenai Legatitas Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tertanggal 2 Nopember 1994, dan Surat Pernyataan Suryadi Suhartono tanggal 1 September 1995, serta Fakta – Fakta Hukum Terbanding 1 / Tergugat 1 telah menguasai Girik C.413 Persil 26, Kelas 29 , Luas tanah 26.790 M2 yang sudah +/- 25 Tahun dikuasai, dimiliki, serta dinikmati oleh Terbanding 1 / Tergugat 1.

4. Bahwa Para Pembanding / Para Penggugat dalam Gugatan Aquo telah mengajukan bukti – bukti tertulis yang berupa Foto Copy dari Foto Copy tanpa diperlihatkan aslinya yaitu dari Bukti P-3, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-12 a, P- 12 b, P- 12 c, P- 12 d, P-13, P- 14, P- 15 dan P- 17. Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor ; 3609 / K / Pdt. 1985, Menyatakan “ Surat Bukti Foto Copy yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya harus dikesampingkan sebagai Surat bukti.”

5. Bahwa oleh karna tidak ada suatu Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Terbanding 1 / Tergugat 1, maka Tuntutan Ganti Kerugian Materil dan Immateril sebagaimana tersebut dalam Memori Banding Para Pembanding / Para Penggugat, haruslah DITOLAK.

Bahwa berdasarkan Uraian – Uraian serta Fakta – Fakta Hukum yang Terbanding 1 / Tergugat 1 sampaikan, mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang akan Memeriksa dan Memutus Perkara, berkenan Memutuskan sebagai berikut ;

1. Menolak Memori Banding Para Pembanding / Para Penggugat
2. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tertanggal 2 Nopember 1994 Sah dan Mengikat Para Pihak yaitu Antara Nasar paul Ginting dengan Suryadi Suhartono, dan Mengikat serta Sah antara Terbanding 1 / Tergugat 1 dengan Para Pembanding / Para Penggugat
3. Menyatakan Sah dan Mengikat Para Pembanding / Para Penggugat Sebagai Ahli Waris Suryadi Suhartono mengenai Surat



Pernyataan yang dibuat Suryadi Suhartono semasa hidupnya, Surat Pernyataan Tertanggal 1 September 1995.

4. Menyatakan tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Terbanding 1 / Tergugat 1, dan Menolak Ganti Rugi Materil dan Imateril sebagaimana tersebut dalam Memori Banding Para Pembanding / Para Penggugat.
5. Menyatakan Girik C 413, Persil 26, Kelas 29, Luas tanah 26.790 M2 adalah Milik Sah Terbanding 1 / Tergugat 1.

Demikian Kontra Memori Banding ini Terbanding 1 / Tergugat 1 sampaikan, sebelumnya ucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding Terbanding VII semula Tergugat VII dalam kontra memori bandingnya menyatakan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Terbanding VII / Tergugat VII membantah dengan TEGAS Dalil – Dalil Para Pembanding / Para Penggugat baik dalam Gugatan Aquo maupun dalam Memori Banding.
2. Bahwa Tidak benar Terbanding VII / Tergugat VII telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Dalil Gugatan Aquo, sebagaimana yang telah disampaikan Terbanding VII / Tergugat VII dalam Jawaban Aquo, Terbanding VII / Tegugat VII TIDAK PERNAH Membuatkan AKTA JUAL BELI NOMOR 66 / 2014 TANGGAL 22 JUNI 2014 antara Terbanding 1 / Tergugat 1 dengan Terbanding II / Tergugat II (PT. Galaxi City / Grand Galaxy City), yang benar adalah Terbanding VII / Tergugat VII membuatkan Akta Jual Beli Nomor 66 / 2014 Tanggal 22 Juni 2014 antara TERBANDING 1 / TERGUGAT 1 dengan SUSILO GOETOMO.
3. Bahwa Terbanding VII / Tergugat VII selaku PPAT telah Memenuhi Prosedur dan Tata Cara sebagaimana yang diatur dalam :
 - A. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Taah Jo Peraaturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor ; 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor ; 37 Tahun 1998.



B. Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999, tentang Ketentuan Pelaksanaan Pemerintah Nomor ; 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Bahwa selain sebagaimana hal tersebut diatas, Terbanding VII / Tergugat VII, telah meminta kepada Terbanding 1 / Tergugat 1 untuk memenuhi syarat – syarat administrasi terkait Jual Beli dengan Susilo Goetomo, antara lain ;

1. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 2 Nopember 1994, dibuat dihadapan Doktor H. M. Ridwan Indra R.A., S.H, Notaris Bekasi.
2. Akta Jual Beli Nomor 43 / 2011 tanggal 30 Desember 2011 dibuat dihadapan Masdar Lira, S.H., PPAT daerah kerja Kodya Bekasi.
3. Surat Keterangan Waris Almarhum Nasar Paul Ginting dibuat di bawah tangan tanggal 26 Maret 2002, disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah Kayu Putih Drs. Syofian Thahir Nomor ; 349 / L.755.00/2002 tanggal 27 Maret 2002, serta ditanda tangani oleh Camat Pulo Gadung Drs. Eddy Sutarso Nomor ;9 / Sek / 03 / 06 / 2002, tanggal 26 Maret 2002
4. Surat Keterangan Kepala Kelurahan Jaka Setia Nomor ; 593 / 19 / KI.JS / V / 2014 tanggal 23 Mei 2014 tentang tanah bekas hak milik adat Girik C.413, Persil 26, Kelas 29, Luas 1.030 M2
5. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) dari Devi Herawati Nasution yang dicatat / dibukukan Kepala Kelurahan Jaka Setia Deden Y. Septiana, SE, MM Nomor; 593/ 19/KI.SJ/V/2014, tanggal 22 Mei 2014 tentang tanah tersebut sejak 20 tahun yang lalu dikuasai oleh pemilik / pendahulu dari Suryadi Suhartono.
6. Surat Pernyataan dari Devi Herawati Nasution, tanggal 5 Mei 2014 bahwa benar memiliki sebidang tanah darat / sawah terletak di Rt.001, Rw. 012, Kelurahan Jaka Setia, Kecamatan Bekasi Selatan yang tercatat di buku Desa / Kelurahan Persil 26, Kelas 29, Luas 1.030 M2.



7. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014 dari Dinas Pendapatan Daerah Kota Bekasi atas nama Devi Herawati Nasution dengan Luas Tanah 1000 M2
8. Daftar Keterangan Objek Pajak dan Ketetapan IPEDA sector Pedesaan dan Sektor Perkotaan Nomor ; 413 atas nama Surydi Suhartono
9. Foto Copy dari buku C Sektor Perkotaan sesuai dengan aslinya Nomor ; 593 / 19 / 2014, tanggal 20 Juni 2014 ditandatangani oleh Lurah Jaka Setia Deden Y. Septiana, SE, MM

Bahwa selain itu Terbanding 1 / Tergugat 1 telah membayar Pajak – Pajak Terkait Jual Beli dengan Susilo Goetomo sebagai berikut ;

- A. Surat Setoran Pajak Penjual atas nama Devi Herawati Nasution senilai Rp. 80.000.000,- (Delapan Puluh Juta Rupiah) tanggal 16 Juni 2014 dengan Nomor Transaksi Penerimaan Negara (NTPN) ; 0302080814121301.
- B. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Ha katas Tanah dan Bangunan atas Nama Susilo Goetomo senilai Rp. 77.000.000,- (Tujuh Puluh Tujuh Juta Rupiah) tanggal 16 Juni 2014, dengan Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) 20140616122107.
4. Bahwa berdasarkan uraian – uraian sebagaimana tersebut diatas, tidak ada suatu Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Terbanding VII / Tergugat VII, dan Kedudukan Hukum PT. Galaxy City (Grand Galaxy City) sebagai Terbanding II / Tergugat II sebagaimana tersebut dalam Dalil Gugatan Aquo dan Memori Banding Para Pembanding / Para Penggugat adalah OBSUUR.

Bahwa Terbanding VII / Tergugat VII, dengan ini Mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang akan Memeriksa dan Memutus Perkara Banding , berkenan memutuskan sebagai berikut ;

1. Menolak Memori Banding Para Pembanding / Para Penggugat, dan atau setidaknya – tidaknya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Perkara Nomor ; 705 / Pdt.G / 2017 / PN.Bks.
2. Menyatakan Terbanding VII / Tergugat VII tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum .



3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor ; 66 / 2014, tanggal 25 Juni 2014 antara Terbanding 1 / Tergugat 1 dengan Susilo Goetomo
4. Menolak Kerugian Materil dan Kerugian Immateril yang diajukan Para Pembanding / Para Penggugat sebagaimana yang tersebut dalam Memori Banding .

Demikian Kontra Memori Banding ini Terbanding VII / Tergugat VII sampaikan, atas perhatian dan Kebijaksanaan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam Memutus Perkara, sebelumnya diucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding V dan Terbanding VI semula Tergugat V dan Tergugat VI dalam kontra memori bandingnya menyatakan sebagai berikut :

1. Bahwa, Yudex Factie telah melakukan penerapan hukum yang benar, sebab dengan eksepsi yang diajukan oleh semula Tergugat V dan Tergugat VI/sekarang Terbanding V dan Terbanding VI saja, sudah dinyatakan gugatan Penggugat Ne bis in idem, karena bila memperhatikan bunyi pasal 1917 KUHPerdara tersebut, maka suatu gugatan Ne bis in idem apabila:

- 1) Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya, dan terdapat putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewisde);
- 2) Subjek atau pihak yang berperkara sama;
- 3) Alasan atau dalil gugatan yang sama;
- 4) Objek gugatan sama.

Dan ditambah lagi dengan hasil Rapat Kamar Perdata Mahkamah Agung Republik Indonesia, pada bulan Maret tahun 2011 menegaskan mengenai Ne bis in idem yaitu bahwa menyimpangi ketentuan pasal 1917 KUH Perdata, dapat menganggap sebagai Ne bis in idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu, asalkan:

- Pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak;
- Status objek sengketa telah ditentukan dalam putusan terdahulu.

Terhadap perkara substansi, objek maupun Para Pihak dalam perkara a-quo sama persis, karenanya tidak bisa diajukan untuk kedua kalinya, sebagaimana dalam Yuris Prudensi. Tetap Mahkamah Agung Republik



Indonesia nomor 1226/K/Pdt/2001 tanggal 20 Mei 2002, yang menyatakan bahwa: **"Meski kedudukan subjeknya berbeda, tapi objeknya sama dengan perkara yang sudah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatannya dinyatakan Ne bis In Idem."** Karenanya jelas gugatan Para Pengugat (ic. Para Pembanding) sama. Persis Pihak dan Objeknya, hanya ada penambahan pihak saja, sehingga Para Penggugat (ic. Para Pembanding) tidak boleh mengajukan untuk kedua kalinya.

2. Bahwa, semula Tergugat V dan Tergugat VI/sekarang Terbanding V dan Terbanding VI, menolak seluruh dalil-dalil Para Pembanding/semula Para Pengugat, pertimbangan apalagi yang harus diberikan Majelis Hakim kepada Para Pembanding/ Para Penggugat, sebab sudah semua tingkat pengadilan, pertimbangannya adalah sama, yaitu menolak dalil-dalil yang diajukan oleh Para Pengugat/Para Pembanding, dan perkara a-quo sudah ada pertimbangan dalam perkara No. 132/Pdt.G/2013/PN.Bks jo No. 204/Pdt/2014/PT.Bdg jo No. 460/PK/Pdt/2015 jo No. 566/Pdt.Bth/2016/PN.Bks. Apakah pertimbangan yang diberikan oleh Majelis Hakim tersebut belum cukup menurut Para Pembanding? Dan disetiap perkara yang diuraikan di atas, Para Pembanding/ dahulu Para Pengugat adalah sebagai pihak dalam perkara tersebut dan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pembanding/dahulu Para Pengugat adalah itu-itu juga yaitu fotokopi girik, fotokopi AJB, serta saksi yang diajukan juga saksi yang sama dengan saksi Para Pengugat/sekarang Para Pembanding dalam perkara No. 132/Pdt.G/ 2013/PN.Bks, akan tetapi dengan keterangan yang tidak sinkron dengan apa yang diterangkan oleh orang yang sama dalam perkara No. 705/Pdt.G/2017/PN.Bks (keterangan yang berubah-robah). Sejatinya seorang saksi akan menerangkan apa yang dia lihat, apa yang dia alami, sehingga keterangannya tidak berubah, akan tetapi saksi yang sama yang diajukan oleh Para Pembanding/dahulu Para Pengugat justru menerangkan hal yang berbeda dalam pertanyaan yang sama dalam perkara No. 132/Pdt.G/2013/PN.Bks.

3. Bahwa, sebanyak apapun Para Pembanding/semula Para Pengugat mengajukan dasar hukum untuk menguatkan dalil-dalilnya, namun pokok perkaranya tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara a-quo, karena sudah dipertimbangkan oleh Majelis sebelumnya di semua



tingkat Pengadilan yaitu Pengadilan Negeri hingga Tingkat Peninjauan Kembali dan perkara tersebut sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewisde), karenanya sudah sesuai dengan apa yang termaktub dalam buku Hukum Acara Perdata karangan M. Yahya Harahap pada halaman 42, Sinar Grafika, Jakarta, April 2005 menyatakan:

a) Suatu putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, daya kekuatan dan mengikatnya terbatas sekedar substansi putusan itu;

b) Gugatan (tuntutan) yang diajukan dengan dalil yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama pula dengan putusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan tersebut melekat unsur Ne bis in idem atau Resjudicata, oleh karena itu, gugatan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard). Dengan demikian sudah benar pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi untuk menyatakan gugatan Para Penggugat dalam perkara No. 705/Pdt.G/2017/PN.Bks, dengan Amar menyatakan gugatan Para Pengugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

4. Bahwa, bilamana Para Pembanding/dahulu Para Pengugat ingin gugatannya tidak Niet Ontvankelijke Verklaard, maka seharusnya Para Pembanding/dahulu Para Pengugat tidak mengikut sertakan Terbanding V/Tergugat V dan Terbanding VI/Tergugat VI dalam perkara a-quo, untuk menghindari agar gugatan Para Pengugat/sekarang Para Pembanding tidak Niet Ontvankelijke Verklaard, sebab untuk Terbanding V dan VI/semula Tergugat V dan VI, Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia, yaitu sertifikat milik Terbanding VI/dahulu Tergugat VI dan sudah ber kekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewisde).

5. Bahwa, benar perkara No. 189/Pdt.G/2011/PN.Bks dengan pihak-pihak adalah:

- Ny. Devi Herawati Nasution
- Ade Permana Ginting
- Soulthon Permana Ginting
- Sheelvie Permana Ginting



semuanya ahli waris Nashar Paul Ginting, sebagai Para penggugat dan Suryadi Suhartono sebagai Tergugat, dimana dalam perkara tersebut, yang dijadikan objek adalah Tanah milik Tergugat VI/Terbanding VI, dengan Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia, masih tertulis atas nama Ramesh Assandas, Perkara tersebut diputus secara Verstek, karena Suryadi Suhartono tidak pernah hadir dipersidangan, karena waktu perkara tersebut disidangkan, Suryadi Suhartono sudah meninggal dunia, dengan cara apapun dipanggil, Suryadi Suhartono tidak akan pernah hadir dipersidangan, karena tidak mungkin orang yang sudah meninggal akan hadir dipersidangan, sehingga perkaranya diperiksa secara proforma (menggugat orang yang sudah meninggal).

6. Bahwa, akibat ulah Para Terbanding I/semula Para Tergugat I (ic. Para Penggugat melawan Suryadi Suhartono) dalam perkara No. 189/Pdt.G/2011/PN.Bks menjadikan tanah milik Terbanding VI sebagai objek perkaranya, tentu Terbanding V dan VI/semula Tergugat V dan VI tidak dapat menerima perlakuan itu, maka Terbanding V dan VI/semula Tergugat V dan VI mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap ahli waris Nashar Paul Ginting (ic. Para Tergugat I/Terbanding I) dan ahli waris Suryadi Suhartono (ic. Para Penggugat/Para Pembanding perkara a-quo), dalam register perkara No. 132/Pdt.G/2013/PN.Bks. Perkara No. 132/Pdt.G/ 2013/PN.Bks dimana susunan pihaknya adalah Terbanding V dan VI sebagai Para Penggugat I dan II dengan Tergugatnya adalah Para Ahli Waris Nashar Paul Ginting sebagai Tergugat I s/d IV, Tergugat V adalah yang menguasai tanah Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia yaitu Roni yang notabene adalah orang suruhan Para Tergugat I s/d IV, sedangkan Tergugat VI adalah Para Ahli waris Suryadi Suhartono (ic. Para Pembanding/semula Para Penggugat dalam perkara a-quo). Perkara tersebut tetap bergulir hingga tingkat Peninjauan Kembali dan selalu dimenangkan oleh Para Penggugat I dan II (ic. Para Terbanding V dan VI perkara a-quo). Jadi sudah cukup/semurna pertimbangan Hakim sejak di tingkat Pengadilan Negeri Bekasi hingga Peninjauan Kembali, sehingga tidak perlu diragukan lagi pertimbangan Yudex Factie, sebagaimana didalilkan oleh Para Pembanding/semula Para Penggugat (karena sudah berlapis-lapis Hakim yang memeriksa perkara tersebut).



7. Bahwa, adalah hal yang sangat dhoif, bila Para Pembanding memaksakan untuk memeriksa pokok perkaranya dalam perkara a-quo, sebab jelas-jelas dengan eksepsi Para Terbanding V dan VI saja, gugatan Para Pembanding/ semula Para Penggugat sudah dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijke Verklaard), bagaimana mungkin dapat diperiksa lagi untuk kedua kalinya dan bahkan dengan berbagai alasan Para Pembanding/dahulu Para Penggugat memutar balikan fakta supaya ada kesan Hakim Tingkat Pertama salah menerapkan hukumnya, padahal perkara ini sangat ringkas (tidak perlu bertele-tele), yang dapat disimpulkan sebagai berikut:

- Para Terbanding V dan VI/Tergugat V dan Tergugat VI memiliki sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia seluas 11.970 m², dengan Gambar Situasi No. 962/1985 tanggal 22 Februari 1985 masih tertulis atas nama Terbanding V/Tergugat V, yang sudah dijual kepada Tergugat VI/Terbanding VI, dijadikan objek sengketa oleh Para Terbanding I (sebagai Para Penggugat) melawan Para Penggugat sebagai Ahli Waris dari Suryadi Suhartono (sebagai Tergugat), yaitu dalam perkara No. 189/Pdt.G/2011/PN.Bks;
- Para Terbanding V dan VI/semula Tergugat V dan VI, tidak terima hak miliknya dijadikan objek dalam perkara antara Terbanding I/semula Tergugat I melawan Para Pembanding/semula Para Penggugat, maka Para Terbanding V dan VI mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum atas penguasaan tanah milik Terbanding V dan VI, dan perkara tersebut sudah diperiksa sampai Peninjauan Kembali, dan selalu dimenangkan oleh Terbanding V dan VI/dahulu Tergugat V dan VI dan tanggal 8 November 2017, tanah tersebut sudah kembali lagi pada Terbanding V dan VI dengan cara Eksekusi yang dilakukan oleh pihak Pengadilan Bekasi. (Vide Bukti T.V & VI-5, T.V & VI-6, T.V & VI-8, T.V & VI-9);
- Asal persil tanah milik Terbanding V dan VI juga sangat berbeda dengan apa yang didalilkan dalam gugatan Para Penggugat/sekarang Para Pembanding. Dan menurut Para Pembanding/dahulu Para Penggugat, tanah yang dibeli oleh orang tuanya terdiri dari 5 Akta Jual Beli dan pada nomor AJB tersebut ada nomor tempelan, misal AJB No.



1156.1 atau 1156.2, hal ini jelas menyalahi aturan dan apalagi AJB tersebut tidak pernah didaftarkan pada Kantor Pertanahan;

- Apabila dihubungkan letak tanah/batas dari kelima AJB tersebut, apabila dihubungkan-hubungkan, satupun tidak ada yang nyambung dan tidak merupakan satu hamparan, sebagaimana yang didalilkan Para Pembanding/semula Para Penggugat dalam gugatannya, karena letaknya satu sama lain tidak merupakan satu kesatuan yang merupakan hamparan tanah dalam satu lokasi;
- Semua tanah yang didalilkan oleh Para Pembanding dalam gugatannya, belum pernah didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional kota Bekasi, sementara Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia milik Tergugat V dan VI sudah terdaftar sejak tanggal 22 Februari 1985 pada Kantor Badan Pertanahan kota Bekasi, sebagai pihak yang diakui negara dan merupakan badan yang menerbitkan sertifikat atas tanah sebagai bukti outentik kepemilikan tanah atas nama seseorang atau badan. Sertifikat mana telah pula diakui keabsahannya oleh Lembaga Keuangan/Bank, terbukti sudah berkali-kali Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia diagunkan pada Bank dan tidak ada masalah;
- Sementara Para Pembanding/dahulu Para Penggugat, tanahnya belum terdaftar di Kantor Badan Pertanahan Nasional kota Bekasi, belum pernah diukur, belum pernah ada peta rincian serta bukti yang dimiliki fotokopi semua, yang asli Cuma KTP Suryadi Suhartono dan Buku Nikah Suryadi Suhartono dengan istrinya yang bernama Henny S.
- Sedangkan Para Terbanding V dan VI/dahulu sebagai Tergugat V dan VI bukti yang diajukan asli semua, mulai dari Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia (asli), semua salinan putusan resmi yang telah dimenangkan oleh Para Terbanding V dan VI serta penetapan Eksekusi yang diterbitkan oleh Pengadilan. Jadi dengan demikian, Terbanding V dan VI dapat membuktikan semua dalil-dalilnya, karena didukung oleh bukti-bukti yang autentik, sehingga tidak ada kekeliruan oleh Majelis Hakim dalam memutus perkara tersebut;
- Sementara Para Pembanding mendalilkan tanah miliknya adalah berasal dari girik No. 413 (bukti foto copy) jelas sangat berbeda dengan



asal girik yang dimiliki oleh Terbanding V dan VI/dahulu Tergugat V dan VI;

- Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia sudah diterbitkan terdaftar sejak tanggal 6 Juni 1985 dengan gambar situasi No. 962/1985 tanggal 22 Februari 1985, hingga hari ini sudah berusia 34 tahun dan pemiliknya juga sudah beralih berkali-kali, sebagaimana terlihat dalam Sertifikat Hak Milik No. 854/Jakasetia, sementara Para Pembanding/dahulu Para Penggugat tanahnya belum pernah terdaftar pada Badan Pertanahan Nasional dan belum pernah ada pengukuhan dari pihak yang berwenang ;
- Dari segi bukti-bukti, Para Pembanding/dahulu Para Penggugat, tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sementara Terbanding V dan VI membuktikan semua surat-surat asli tentang kepemilikannya.

Maka berdasarkan hal-hal dan argumentasi di atas, maka dengan ini Terbanding V dan VI mohon agar Majelis Hakim Tinggi menjatuhkan putusan sebagai berikut:

- Menolak permohonan Banding dari Para Pembanding untuk seluruhnya;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 705/Pdt.G/2017/PN.Bks;
- Membebaskan biaya perkara ini kepada Para Pembanding.

Demikian Kontra Memori Banding ini kami sampaikan sebagai bahan pertimbangan bagi Majelis Hakim Tinggi dalam memeriksa perkara ini.

A t a u :

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 14 Maret 2019 Nomor 705/Pdt.G/2017/PN.Bks, memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat, Kontra memori banding dari Kuasa Terbanding I,V,VI dan VII semula Tergugat I, V, VI dan VII hanya pengulangan-pengulangan dari isi gugatan awal dan tidak ada ditemukan hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, oleh karena itu Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama oleh



karena dalam pertimbangan - pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 14 Maret 2019 Nomor 705/Pdt.G/2017/PN.Bks, dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Penggugat berada dipihak yang kalah, maka haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 14 Maret 2019 Nomor 705/Pdt.G/2017/PN.Bks, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar ongkos perkara untuk kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah, diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari ini : Senin, tanggal 7 Oktober 2019, oleh kami: **Dehel K. Sandan, S.H M.H**, Hakim Tinggi yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Tinggi sebagai Ketua Majelis, **H.Hanifah Hidayat Noor, S.H.M.H**, dan **Drs. Amin Sembiring, S.H.M.H**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, Tanggal 26 Agustus 2019, Nomor 411/PEN/PDT/2019/PT.BDG, ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat Banding dan putusan tersebut pada hari **Senin, tanggal 14 Oktober 2019** diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh **Hendayani, S.H**. Panitera Pengganti pada



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

Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

Ttd

Ttd

H.Hanifah Hidayat Noor, S.H.M.H,

Dehel K. Sandan, S.H M.H,

Ttd

Drs. Amin Sembiring, S.H.M.H

PANITERA PENGANTI

Ttd

Hendayani, SH

Perincian biaya perkara :

- Biaya Materai	Rp.	6.000,00
- Biaya redaksi putusan	Rp.	10.000,00
- Biaya Pemberkasan	Rp.	134.000,00
- Penggandaan	Rp.	-
Pengiriman	Rp.	-
J u m l a h.....	Rp.	150.000,00