



PUTUSAN

Nomor 708 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

TAMAMI IMAM SANTOSO, bertempat tinggal di Pejaten Barat IV RT. 008, RW. 008, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada **ULRIKUS LAJA, S.H.**, dan **KAROL POLIKARPUS S., S.H.**, Para Advokat, pada Kantor Hukum "ULRIKUS LAJA, S.H., & ASSOCIATES", beralamat di Lingga Darma Building Jalan Warung Buncit Raya Nomor 17 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Oktober 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

melawan

1. **PT. LIPPO CIKARANG, TBK**, berkedudukan di Easton Commercial Centre, Jalan Gn Panderman Kav. 05 Lippo Cikarang, Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa kepada **TUMPAL C. TAMPUBOLON, S.H.**, Advokat, berkantor di Jalan Raya Tajur Nomor 168 (d/a Pangestu Motor), Bogor 16142, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 November 2014;
2. **ROHIM MINTAREJA**, bertempat tinggal di Desa Sukaesmi RT. 007, RW. 001, Kecamatan Cikarang Selatan, Cibarusah, Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa kepada **NAUPAL AL RASYID, S.H.**, Advokat, berkantor di Lt. 2 Gd Giant Jalan Raya Pekayon Nomor 1 Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Desember 2014;

Hal. 1 dari 31 hal. Put. Nomor 708 K/Pdt/2015



3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI,
beralamat di Komplek Lippo Cikarang Jalan Daha Blok B4
Cikarang Bekasi, Tegar Beriman;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para
Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang
Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat
sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para
Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Bekasi pada pokoknya
atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah seluas \pm 2,3 ha yang
terletak di Desa Cicau Kecamatan Serang, Cikarang Pusat-Bekasi,
berdasarkan Surat Jual Beli tanggal 22 April 1991 yang dibuat antara
Penggugat (Tamami Imam Santoso) sebagai pembeli dengan Naer bin
Saidan sebagai penjual yang disaksikan Kepala Desa setempat (bukti
P.1) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah milik Jebleh;

Selatan : Jalan;

Timur : Tanah milik Mining;

Barat : Tanah milik Jebleh;

2. Bahwa pembelian atas tanah *a quo* seharga Rp60.000.000,00 (enam
puluh juta rupiah) yang pembayarannya dilakukan dalam tiga tahap
dengan rincian sebagai berikut :

- Tahap pertama pembayaran dilakukan sebesar Rp5.000.000,00 (lima
juta rupiah) pada 2 April 1991 (bukti P-2);
- Tahap kedua pembayaran dilakukan sebesar Rp25.000.000,00 (dua
puluh lima juta rupiah) pada 8 April 1991 (bukti P-3);
- Tahap ketiga pembayaran dilakukan sebesar Rp30.000.000,00 (tiga
puluh juta rupiah) pada 20 April 1991 (bukti P-4);

3. Bahwa pada saat pembelian tanah *a quo* oleh Penggugat tahun 1991,
tanah dimaksud belum bersertifikat, masih merupakan tanah adat
dengan bukti kepemilikannya berupa Girik C 658/P.66 atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- penjual yaitu Naer bin Saidan (bukti P.5) hal ini sesuai data dan penjelasan dari Naer bin Saidan yang dikuatkan oleh Kepala Desa Cicau (bukti P.6);
4. Bahwa sejak dibeli tahun 1991 atau sudah sekitar 20 tahun tanah tersebut telah dikuasai Penggugat, dan belum pernah dialihkan haknya kepada pihak lain, dan di atas tanah sengketa tersebut Penggugat melakukan usaha pengolahan batu bata atau lio dalam bahasa setempat dan tidak pernah ada pihak lain yang mempermasalahkan tanah tersebut;
 5. Bahwa sekitar bulan Juni 2012 Penggugat mendapat informasi dari Sdr. Misna Cs yang menjadi saksi dalam jual beli tanah sengketa antara Penggugat dan Naer bin Saidan bahwa orang-orang dari Lippo Cikarang/Tergugat I melakukan pengurukkan di atas tanah Penggugat, karena merasa belum pernah menjual, Penggugat menyetopkan kegiatan orang-orang suruhan Tergugat I;
 6. Bahwa pada tanggal 12 Juli 2012 atas undangan Sekretaris Desa Cicau, Penggugat dan Tergugat I dipertemukan di Kantor Desa Cicau untuk membicarakan masalah tanah sengketa secara kekeluargaan, namun dalam pertemuan tersebut tidak ditemukan kata sepakat atas tanah sengketa dan masing-masing pihak tetap mempertahankan kepemilikan atas tanah sengketa dengan menunjukkan bukti-bukti yang dimiliki;
 7. Bahwa dalam pertemuan di Kantor Desa Cicau Tergugat I yang diwakili oleh Lukman dan Harsono menjelaskan bahwa tanah sengketa adalah milik Tergugat I yang dibeli dari Tergugat II, dengan menunjukkan copy sertifikat HGB Nomor 181 Desa/Kelurahan Cicau seluas 26.700 m² atas nama Tergugat I yang sebelumnya atas nama Tergugat II dan dalam kolom tentang petunjuk disebutkan berasal dari Tanah Negara Bekas Hak Milik Nomor 5/Cicau (bukti P.7);
 8. Bahwa Tergugat I juga menunjukkan copy Sertifikat Hak Milik Nomor 5 Desa Cicau atas nama Near bin Saidan sebagai pemilik awal tanah sengketa kemudian beralih ke Tergugat II berdasarkan risalah lelang kelas II Bekasi tanggal 27 Februari 1995 Nomor 83/94-95/PH.5798/

Hal. 3 dari 31 hal. Put. Nomor 708 K/Pdt/2015

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.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- III/1995 dan kolom : Asal Persil, disebutkan konversi C.658 persil 64 dan 66 (bukti P.8);
9. Bahwa nama Near bin Saidan sebagai pemilik awal tanah sengketa berdasarkan C.568 persil 64 dan 66 sebagaimana yang disampaikan dalam butir 8 di atas, tidak dikenal alias fiktif berdasarkan penjelasan dari Kepala Desa Cicau (bukti P.9) dan menurut Kepala Desa Cicau, pemilik tanah sengketa adalah Naer bin Saidan dengan bukti kepemilikan berupa C.658 persil 66;
10. Bahwa Penggugat sudah minta penjelasan kepada Tergugat III tentang informasi adanya Sertifikat HGB Nomor 181 Desa Cicau dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5 Desa Cicau dalam butir 7 di atas dengan melampirkan kedua copy sertifikat dimaksud, dan melalui suratnya tertanggal 19 Oktober 2012 Tergugat III menjelaskan bahwa berdasarkan buku tanah yang ada pada Tergugat III, bahwa Sertifikat HGB Nomor 181/Cicau terbit tanggal 15 Agustus 2002 terdaftar pertama kali atas nama Rohim Mintareja/Tergugat II dan kemudian dialihkan haknya kepada PT. Lippo Cikarang/Tergugat I pada tanggal 25 September 2002 berdasarkan Akta Jual Nomor 339/2002 (bukti P.10) sedangkan terhadap keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 5 Desa Cicau tidak dijelaskan oleh Tergugat III;
11. Bahwa karena belum mendapatkan kepastian mengenai keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 5 Desa Cicau atas tanah sengketa dari Tergugat III, maka Penggugat melalui suratnya tertanggal 05 Nopember 2012 (bukti P.11) kembali meminta penjelasan kepada Tergugat II tentang apakah Sertifikat HM Nomor 5/Desa Cicau atas nama Near bin Saidan benar terdaftar pada Kantor Tergugat III dan kalau terdaftar, Penggugat minta dijelaskan proses dan dasar penerbitan sertifikat atas tanah sengketa tersebut, dari pemilik awal yaitu Near bin Saidan dengan HM Nomor 5 Desa Cicau sampai beralih kepada Tergugat I dengan HGB Nomor 181 Desa Cicau, karena ada perbedaan nama pemilik awal tanah sengketa, karena berdasarkan dokumen yang ada di Desa Cicau (vide bukti P.9) pemilik awal tanah sengketa adalah Naer bin Saidan bukan Near bin Saidan sebagaimana yang diklaim oleh Tergugat I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa sampai dengan gugatan ini didaftarkan Tergugat III belum bisa memberikan penjelasan secara tertulis sebagaimana yang diminta Penggugat, Tergugat III hanya menyatakan secara lisan pada pertemuan di kantornya bahwa warkah Sertifikat Hak Milik Nomor 5 belum ditemukan, nanti dikonsultasikan dengan pimpinannya;
13. Bahwa dari penjelasan Tergugat III di atas, menimbulkan keyakinan bagi Penggugat bahwa proses penerbitan sertifikat atas tanah milik Penggugat adalah hasil dari sebuah rekayasa, hal itu terlihat dengan jelas pada lembaran Surat Ukur dari Sertifikat HGB Nomor 181/Cicau yang menyebutkan bahwa : “penunjukkan dan penetapan batas oleh Nem/Nair bin Saidan selaku pemiliknya” padahal dalam pertemuan di Kantor Desa Cicau Tergugat I menjelaskan bahwa pemilik awal tanah sengketa adalah Near bin Saidan dengan menunjukkan copy Sertifikat Hak Milik Nomor 5 Desa Cicau, sedangkan berdasarkan data pada letter C Desa Cicau Nomor 658/P.66 nama pemilik awal tanah sengketa adalah Naer bin Saidan;
14. Bahwa kejanggalan lain, dapat dilihat dari keterangan yang dicantumkan dalam Sertifikat HGB Nomor 181/Cicau, pada kolom petunjuk yang menyebutkan “Tanah Negara Bekas Hak Milik Nomor 5/Cicau”, hal ini menjelaskan bahwa tanah sengketa pada awalnya sudah bersertifikat, kemudian menjadi tanah Negara, berarti pernah ada pembebasan atau pencabutan hak atas tanah sengketa oleh Negara sebelum beralih menjadi milik Tergugat II;
15. Bahwa sejak dibeli sampai saat ini tanah sengketa belum diurus sertifikatnya oleh Penggugat, dan juga belum pernah ada pembebasan atau pencabutan hak atas tanah sengketa oleh Negara, hal ini menunjukkan klaim Tergugat I bahwa tanah sengketa merupakan miliknya adalah tidak berdasar dan bertentangan dengan bukti-bukti yang dimiliki oleh Tergugat I;
16. Bahwa sebagaimana yang sudah kami sampaikan di atas, bahwa bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Cicau yang diperlihatkan Tergugat I, di Kantor Desa Cicau adalah atas nama Near bin Saidan dan keterangan dalam Surat Ukur dari Sertifikat HGB Nomor 181/Cicau disebutkan pemiliknya adalah Nem/Nair bin Saidan sedangkan pemilik tanah

Hal. 5 dari 31 hal. Put. Nomor 708 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa yang menjual ke Penggugat namanya adalah Naer bin Saidan, sekali lagi pemilik tanah sengketa namanya Naer bin Saidan, hal ini sesuai dengan data letter C yang ada di Kantor Desa Cicau, dengan demikian tanah sengketa bukan milik dari Naer bin Saidan atau Nem/ Nair bin Saidan sebagaimana yang diklaim Tergugat I;

17. Bahwa karena Sertifikat HGB Nomor 181/Cicau, berasal dari Sertifikat Hak Milik Nomor 5 Cicau yang diterbitkan berdasarkan data-data yang direkayasa yang secara kasat mata dapat dilihat dari adanya perbedaan nama pemilik : Naer dengan Near, perbedaan persil : 66 dengan 64 dan 66, maka sertifikat tersebut menjadi cacat hukum, karenanya Sertifikat HGB Nomor 181/Cicau harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
18. Bahwa begitupun juga dengan Akta Jual Beli Nomor 339/2002 tanggal 25 September 2002 sebagai dasar pengalihan hak atas tanah sengketa dari Tergugat II kepada Tergugat I harus dibatalkan karena Sertifikat Nomor 181 Desa Cicau atas nama Tergugat II perolehannya tidak jelas atau perolehannya bukan dari pemilik yang bernama Naer bin Saidan sehingga sertifikat tersebut harus dinyatakan cacat hukum;
19. Bahwa sudah menjadi rahasia umum di Desa Cicau, bahwa banyak tanah milik warga yang sudah bersertifikat namun pemiliknya sendiri tidak mengetahui dan tidak memegang sertifikat, bahkan sertifikat tersebut ada yang diagunkan ke Bank tanpa sepengetahuan pemilik tanah, hal ini pernah dialami oleh warga Desa Cicau bernama Misar Ujung yang akhirnya ia mengajukan gugatan pembatalan sertifikat atas namanya sendiri ke Pengadilan Negeri Bekasi (bukti P.12);
20. Bahwa tindakan Tergugat III yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Cicau atas nama Near bin Saidan atas tanah Penggugat yang selanjutnya beralih menjadi HGB Nomor 181/Cicau atas nama Rohim Mintareja/Tergugat II selanjutnya beralih ke Tergugat I, tanpa meneliti terlebih dahulu kebenaran dokumen-dokumen yang dijadikan dasar dalam penerbitan sertifikat dimaksud adalah merupakan perbuatan melanggar hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa tindakan Tergugat II yang memiliki tanah sengketa dengan dasar Sertifikat HGB Nomor 181/Cicau tanpa melakukan pengecekan kepada kepala desa setempat untuk mengetahui siapa pemilik tanah sengketa dan kebenaran dokumen yang dikeluarkan oleh Kepala Desa yang dijadikan dasar dalam penerbitan sertifikat, adalah merupakan perbuatan melanggar hukum;
22. Bahwa begitupun juga dengan tindakan Tergugat I yang membeli tanah sengketa dari Tergugat II tanpa melakukan pengecekan kepada kepala desa setempat, untuk memperoleh kebenaran tentang identitas pemilik awal dan kebenaran dokumen-dokumen yang digunakan sebagai dasar dalam pengalihan hak dari pemilik awal sampai kepada Tergugat I, apalagi Tergugat I sudah sangat berpengalaman dan sangat mengetahui masalah kepemilikan tanah di wilayah Cikarang yang sering tumpang tindih, oleh karena itu tindakan Tergugat I tidak patut mendapat perlindungan hukum, dan harus dinyatakan sebagai perbuatan melanggar hukum;
23. Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III yang dikemukakan di atas, Penggugat telah dirugikan secara materiil karena harus mengeluarkan biaya-biaya untuk pengurusan perkara sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) karena itu sangat beralasan kepada Tergugat I, II dan III diwajibkan secara tanggung renteng membayar ganti kerugian sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat;
24. Bahwa untuk menjamin agar tanah sengketa tidak dijual, dipindah tangankan dan atau dialihkan kepada pihak lain, Penggugat mohon untuk diletakkan sita jaminan atas tanah sengketa *a quo*;
25. Bahwa gugatan Penggugat ini didukung dengan bukti-bukti yang sah dan berharga menurut hukum, karenanya wajar apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi berkenan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding ataupun kasasi;
26. Bahwa saat ini Tergugat I terus melakukan kegiatan di atas lokasi tanah sengketa dengan membangun tembok di sekelilingnya walaupun

Hal. 7 dari 31 hal. Put. Nomor 708 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah dilarang oleh Penggugat, karena itu sangat beralasan Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Bekasi memerintahkan Tergugat I atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk menghentikan segala kegiatan fisik dan mengosongkan lokasi tanah sengketa sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan tetap atas tanah sengketa *a quo*;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi :

- Memerintahkan Tergugat I atau siapapun yang memperoleh hak/izin daripadanya untuk menghentikan segala kegiatan/aktifitas berupa apapun dan mengosongkan lokasi tanah sengketa terhitung sejak putusan atas permohonan penghentian kegiatan dan pengosongan ini dibacakan hingga perkara ini memperoleh putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas tanah sengketa berdasarkan Surat Jual Beli tanggal 22 April 1991 dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : Tanah milik Jebleh;
 - Selatan : Jalan;
 - Timur: Tanah milik Mining;
 - Barat : Tanah milik Jebleh;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 5 atas nama Near bin Saidan yang diterbitkan atas tanah sengketa adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, karena penerbitannya berdasarkan data-data yang direkayasa;
4. Menyatakan Sertifikat HGB Nomor 181 yang semula atas nama Tergugat II kemudian terakhir beralih menjadi atas nama Tergugat I, atau siapapun yang mendapat hak daripadanya adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena penerbitannya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Cicau atas nama Near bin Saidan yang cacat secara hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 339/2002 tanggal 25 September 2002 yang dibuat di hadapan Notaris Sri Herawati Anwar Effendi, S.H., adalah cacat hukum karenanya menjadi batal demi hukum;
6. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan jual beli tanah milik Penggugat adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum;
7. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
8. Memerintahkan Tergugat I atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan lokasi tanah sengketa bila diperlukan dengan bantuan alat Negara;
9. Menyatakan bahwa Tergugat I tidak berhak memiliki tanah sengketa karena Sertifikat HGB Nomor 181 sebagai bukti kepemilikannya adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas tanah sengketa *a quo*;
12. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya *verzet*, banding maupun kasasi;
13. Membebaskan biaya perkara kepada Para Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan perbaikan gugatan sebagai berikut:

- A. Bahwa pada lembar ke empat gugatan sebelumnya di tulis butir : 13 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16-17, selanjutnya dirubah menjadi butir : 13-14-15-16-17-18-19, dan pada lembar ke lima gugatan sebelumnya ditulis butir : 18-19-20-18-19-20, selanjutnya dirubah menjadi butir : 20 – 21 – 22 – 23 – 24-25;
 - B. Bahwa pada bagian Posita setelah dirubah menjadi 25 butir ada tambahan 1 butir menjadi butir 26 selengkapya menjadi:
26. Bahwa saat ini Tergugat I terus melakukan kegiatan di atas lokasi tanah sengketa dengan membangun tembok disekelilingnya walaupun sudah dilarang oleh Penggugat, karena itu sangat beralasan Penggugat mohon

Hal. 9 dari 31 hal. Put. Nomor 708 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agar Pengadilan Negeri Bekasi memerintahkan Tergugat I atau siapapun yang mendapat hak dari padanya, untuk menghentikan segala kegiatan fisik dan mengosongkan lokasi tanah sengketa sampai ada putusan Pengadilan yang berkekuatan tetap atas tanah sengketa *a quo*;

C. Bahwa pada lembar ke enam gugatan, bagian Petitem, sebelumnya tidak dirinci permintaan dalam Provisi dan dalam Pokok Perkara, sekarang ada perubahan yaitu dalam Provisi dan dalam Pokok Perkara, selengkapnya adalah :

Dalam Provisi :

- Memerintahkan Tergugat I atau siapapun yang memperoleh hak/izin dari padanya untuk menghentikan segala kegiatan/aktifitas berupa apapun dan mengosongkan lokasi tanah sengketa terhitung sejak putusan atas permohonan penghentian kegiatan dan pengosongan ini dibacakan hingga perkara ini memperoleh putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara :

Sebelumnya hanya terdiri dari 11 butir selanjutnya dirubah dengan tambahan 2 butir menjadi 13 butir, selengkapnya adalah:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas tanah sengketa berdasarkan Surat Jual Beli tanggal 22 April 1991 dengan batas-batas sebagai berikut:
Utara : tanah milik Jebleh;
Selatan : Jalan;
Timur : tanah milik Mining;
Barat : tanah milik Jebleh;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 5 atas nama Near bin Saidan yang diterbitkan atas tanah sengketa adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, karena penerbitannya berdasarkan data-data yang direayasa;
4. Menyatakan Sertifikat HGB Nomor 181 yang semula atas nama Tergugat II kemudian terakhir beralih menjadi atas nama Tergugat I, atau siapapun yang mendapat hak dari padanya, adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena penerbitannya

10



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Setifikat Hak Milik Nomor 5/Cicau atas nama Near bin Saidan yang cacat secara hukum;

5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 339/2002 tanggal 25 September 2002 yang dibuat di hadapan Notaris Sri Herawati Anwar Effendi, S.H., adalah cacat hukum karenanya menjadi batal demi hukum;
6. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan jual beli tanah milik Penggugat adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum;
7. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
8. Memerintahkan Tergugat I atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan lokasi tanah sengketa bila diperlukan dengan bantuan alat Negara;
9. Menyatakan bahwa Tergugat I tidak berhak memiliki tanah sengketa karena Sertifikat HGB Nomor 181 sebagai bukti kepemilikannya adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dan secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat, sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakan atas tanah sengketa *a quo*;
12. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya *verzet*, banding maupun kasasi;
13. Membebaskan biaya perkara kepada Para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. Kompetensi Absolut :

1. Bahwa di dalam posita gugatan Nomor 17 dan petitum gugatan pada poin 3 dan 4, Penggugat meminta agar pengadilan menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Cicau dan Sertifikat HGB Nomor 181/Cicau adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat oleh karena itu harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Hal. 11 dari 31 hal. Put. Nomor 708 K/Pdt/2015



2. Bahwa sesuai ketentuan hukum, maka putusan atas posita dan petitum tersebut di atas, sejauh menyangkut surat dan atau dokumen yang dikeluarkan berdasarkan Putusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dan atau Kanwil Badan Pertanahan Nasional Jawa Barat, adalah bukan merupakan kewenangan dan atau kompetensi dari Pengadilan Negeri Bekasi untuk memeriksa dan mengadillinya;
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 juncto Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009, maka secara hukum Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah adalah merupakan sebuah Keputusan Tata Usaha Negara dan gugatan atas Keputusan Tata Usaha Negara agar keputusan *a quo* dinyatakan tidak sah, harus diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara.
4. Bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang memeriksa dan memutuskan menyatakan apakah surat yang dimiliki oleh seseorang dan atau suatu badan hukum terkait dengan hak kepemilikan tanah adalah tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka sudah sesuai hukum apabila Pengadilan Negeri Bekasi menyatakan diri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara yang diajukan oleh Penggugat ini;

II. Gugatan Prematur :

1. Bahwa berdasarkan tembusan surat Penggugat kepada Tergugat I, surat Nomor 30/UL/IV/2013, Tanggal 26 April 2013, Perihal : Pemberitahuan, maka dalam kaitannya dengan proses perkara dengan Tergugat I di Pengadilan Negeri Bekasi mengenai masalah kepemilikan sebidang tanah dengan Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bks, ternyata Penggugat juga telah melaporkan Tergugat I ke Kepolisian RI dengan laporan Polisi Nomor LP/235/111/2013/Bareskrim Mabes Polri;
2. Bahwa dengan adanya laporan dugaan tindak pidana yang berkaitan dengan sengketa *a quo* ke pihak kepolisian RI, maka seharusnya sesuai hukum, Penggugat menunggu dahulu proses hukum yang berlangsung di kepolisian RI, apabila laporan Penggugat kemudian



berujung kepada adanya suatu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, yang menghukum Tergugat I atas laporan Penggugat tersebut, *quod non*, barulah Penggugat dapat mengajukan suatu gugatan perdata ke pengadilan;

3. Bahwa oleh karena pihak Penggugat sudah membuat laporan polisi mengenai sengketa tanah *a quo*, maka pengajuan gugatan ini oleh Penggugat tanpa menunggu proses hukum pidana tersebut menyebabkan gugatan ini menjadi Prematur, dengan demikian sungguh layak dan pantas apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan ini ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

III. Gugatan Kurang Pihak :

1. Bahwa dalam posita dan petitum gugatan, Penggugat memohon pengadilan menyatakan Akta Jual Beli Nomor 339/2002 tanggal 25 September 2002 yang dibuat di hadapan Notaris Sri Herawati Anwar Effendi, S.H., adalah cacat hukum dan harus dibatalkan;
2. Bahwa seharusnya dengan posita dan petitum seperti tersebut di atas, Notaris Sri Herawati Anwar Effendi, S.H., selaku pejabat yang membuat dokumen Akta Jual Beli Nomor 339/2002 tanggal 25 September 2002 tersebut, ikut digugat oleh Penggugat;
3. Bahwa dengan demikian untuk lengkapnya gugatan dari segi formil, seharusnya sesuai hukum, Pihak Notaris Sri Herawati Anwar Effendi, S.H., harus dijadikan pula sebagai Tergugat di dalam perkara ini;
4. Bahwa dalam poin 8 dan poin 17 gugatan, Penggugat mendalihkan Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Cicau atas nama Near bin Saidan sebagai pemilik awal tanah sengketa kemudian beralih ke Tergugat II berdasarkan risalah lelang kelas II Bekasi tanggal 27 Februari 1995 Nomor 83/94-95/PH.5798/III/1995, menurut Penggugat peralihan dan terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Cicau atas nama Tergugat II adalah tidak sah dan direkayasa sehingga sertifikat tersebut harus dinyatakan tidak sah dan dibatalkan;
5. Bahwa oleh karena Penggugat mendalihkan peralihan hak melalui lelang tersebut tidak sah dan direkayasa, maka itu untuk lengkapnya gugatan dari segi formal, seharusnya pihak Kantor Lelang Kelas II Bekasi ikut digugat dalam perkara ini;

Hal. 13 dari 31 hal. Put. Nomor 708 K/Pdt/2015



6. Bahwa oleh karena gugatan ini kurang pihak, maka sudah sepantasnya sesuai hukum apabila Pengadilan Negeri Bekasi menyatakan menolak gugatan ini atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. Perubahan Gugatan Mengakibatkan Perubahan Posita Gugatan Dan Petitum Gugatan:

- Bahwa perubahan/penambahan pada perkara gugatan perbuatan melawan hukum register Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bks di Pengadilan Negeri Bekasi, tertanggal, 25 Februari 2013 telah melanggar ketentuan kaidah Hukum Acara Perdata yang berlaku, khusus Pasal 127 RV, demikian juga sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1535 K/Pdt/1983, disebutkan:

"tambahan dan atau perubahan gugatan tidak boleh mengakibatkan perubahan posita gugatan dan petitum gugatan";

Namun Penggugat dalam tambahan tersebut menyangkut perihal yang pokok, yaitu merubah dan atau menambah dalil posita gugatan dan dalil petitum gugatan sehingga merubah pokok gugatan semula. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka sudah seharusnya penambahan dan atau perubahan gugatan tersebut harusnya ditolak;

II. Gugatan Penggugat Salah Dalam Menentukan Para Pihak;

- Bahwa Penggugat telah keliru mengajukan gugatan yang dilakukan kepada Tergugat, sebab objek perkara ini Tergugat II memperoleh dengan dibeli berdasarkan Risalah Lelang Kelas II Bekasi tanseal. 27 Februari 1995 Nomor 83/94-95/PH.5798/III/1995, tanah dengan luas 26.700 m² yang terletak di Desa Cicau, Kecamatan Serang, Kabupaten Bekasi, dan telah diketahui oleh Penggugat. Dimana gugatan Penggugat *a quo* seharusnya dilakukan gugatan pembatalan atas Risalah Lelang Kelas II Bekasi tanggal 27 Februari 1995 Nomor 83/94-95/PH.5798/ III/1995 sebagaimana disebutkan dalam Buku II Mahkamah Agung Cetakan II, Tahun 1997, hanya pada ketentuan inilah yang menyinggung pembatalan lelang setelah lelang dilaksanakan. Maka seharusnya Kantor lelang sebagai pejabat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang bertanggung jawab atas keotentikan risalah lelang sebagai Tergugat bukan Pemohon dalam pelaksanaan lelang (Tergugat II), sehingga apa yang digugat oleh Penggugat kepada Tergugat II merupakan gugatan yang salah, apabila Tergugat II ikut sebagai pihak;

III. Gugatan Penggugat Mengada-Ada Dan Rekayasa (*Helemaal Op Gemaakt*);

- Bahwa Tergugat II memperoleh objek perkara *a quo* dengan membeli berdasarkan Risalah Lelang Kelas II Bekasi tanggal 27 Februari 1995 Nomor 83/94-95/PH.5798/III/1995, tanah dengan luas 26.700 m² yang terletak di Desa Cicau, Kecamatan Serang, Kabupaten Bekasi, jelaslah risalah lelang sebagai akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah. Pasal 1868 KUHPerdata menentukan bahwa suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya. Dalam ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata, maka risalah lelang memiliki ketiga unsur dari akta autentik sebagaimana dalam pasal tersebut. Risalah lelang diatur dalam Pasal 37, 38 dan 39 *Vendu Reglement* dan dibuat di hadapan pejabat lelang selaku pejabat umum sesuai Pasal 1a *Vendu Reglement*. Sehingga gugatan Penggugat hanya berspekulasi, mengada-ada dan rekayasa saja (*helemaal op gemaakt*), karena lelang mempunyai kekuatan pembuktian materil dan dilindungi undang-undang;

IV. Gugatan Penggugat Tidak Lengkap (Plurium Litis Consortium);

- Bahwa gugatan Penggugat tersebut mengandung cacat formil, di mana orang atau badan hukum yang ditarik sebagai Tergugat dan Turut Tergugat tidak lengkap, seharusnya Penggugat menarik Notaris Sri Herawati Anwar Effendi, S.H., juga sebagai Tergugat atau Turut Tergugat dengan ketentuan apa yang dikemukakan Penggugat sebagaimana petitum gugatan pada poin 5, dibawah ini:

"Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 339/2002 tangaal, 25 September 2002 yang dibuat di hadapan Notaris Sri Herawati Anwar Effendi, S.H., adalah cacat hukum karenanya menjadi batal demi hukum";

Hal. 15 dari 31 hal. Put. Nomor 708 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dimana yang menjadi dasar pengalihan hak dari Tergugat II kepada Tergugat I sebagai objek sengketa dalam perkara ini Akta Jual Beli Nomor 339/2002 tanggal, 25 September 2002 yang dibuat di hadapan Notaris Sri Herawati Anwar Effendi, S.H.;

Dari uraian-uraian di atas maka seharusnya Notaris Sri Herawati Anwar Effendi, S.H., ditarik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara ini, karena Penggugat tidak menarik Notaris Sri Herawati Anwar Effendi, S.H., sebagai Tergugat atau Turut Tergugat maka gugatan Penggugat mengandung cacat formil gugatan yang demikian berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 621 K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977, dinyatakan tidak dapat ditetima karena Tergugat atau Turut Tergugat tidak lengkap (*Plurium Litis Consertium*). Sesuai dengan Pasal 29 A.B tersebut sepatutnyalah gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, karena tidak berdasarkan alasan hukum yang benar;
2. Gugatan Penggugat menyalahi kewenangan absolute badan-badan peradilan;

Sebagaimana petitum gugatan Penggugat dalam pokok perkara butir 3 (tiga), butir 4 (empat) dan butir 9 (sembilan) yang memohon Majelis Hakim menyatakan Sertifikat HM Nomor 5/Cicau dan Sertifikat HGB Nomor 181/Cicau tercatat atas nama PT. Lippo Cikarang/Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum, bahwa menyatakan tidak sah sertifikat sebagai Putusan Pejabat Tata Usaha Negara yang sudah bersifat Konkrit, Individual dan Final adalah kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (3) dan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986;

3. Gugatan Penggugat *Error in Objekto*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa salah satu objek gugatan Penggugat adalah Sertifikat HM Nomor 5/Cicau, Gambar Situasi Nomor 3981/1984 tanggal 13-10-1984 luas 26.700 m² tercatat atas nama Rohim Mintareja/Tergugat II, padahal saat ini Sertifikat HM Nomor 5/Cicau sudah dimatikan/tidak berlaku lagi karena Perubahan hak menjadi Sertifikat HGB Nomor 181/Cicau, Surat Ukur Nomor 70/2002 tanggal 12-08-2002 luas 26.700 m² tercatat atas nama PT. Lippo Cikarang/Tergugat I. Dengan demikian jelas gugatan Penggugat salah objek (*error in objekto*);

4. Gugatan Penggugat *Error In Persona*;

Bahwa gugatan Penggugat *error in persona*, karena ketentuan Pasal 1365 BW yang berbunyi "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut ". Jelas terhadap gugatan Penggugat, yang merasa dirugikan dengan terbitnya Sertifikat HM No.5/Cicau atas nama Near bin Saidan, kemudian beralih kepada Rohim Mintareja/Tergugat II melalui lelang, berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Lelang Kelas II Bekasi tanggal 27-02-1995 Nomor 83/1994-1995, selanjutnya diajukan permohonan perubahan Hak Milik Nomor 5/Cicau menjadi Hak Guna Bangunan sehingga tanah sengketa *a quo* menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara untuk dimohon kembali menjadi HGB Nomor 181/Cicau an. Tergugat II dan pada tanggal 01-11-2002 didaftar peralihan haknya ke atas nama PT. Lippo Cikarang, Tbk/ Tergugat I karena jual beli, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 339/2002 Tanggal 25-09-2002 yang dibuat oleh Sri Herawati Anwar Effendi, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bekasi. Seharusnya Penggugat menuntut ganti rugi kepada siapa (*persoon*), Penggugat menyerahkan uang sebagai pembelian tanah tersebut dalam hal ini adalah kepada Naer bin Saidan, bagi Negara/Pemerintah (Badan Hukum Publik) tidak bisa dituntut mengganti kerugian atas perbuatan orang lain (*persoon*) yang merugikan Penggugat;

4. Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak;

Bahwa pendaftaran Hak Milik Nomor 5/Cicau an. Near bin Saidan didukung dengan Surat Keterangan dan Pernyataan dari Kepala Desa Cicau tanggal 03-02-1984 dan pendaftaran peralihan hak dari Near bin Saidan kepada Rohim Mintareja/Tergugat II adalah berdasarkan Risalah Lelang dari Hal. 17 dari 31 hal. Put. Nomor 708 K/Pdt/2015

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.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Lelang Kelas II Bekasi tanggal 27-02-1995 Nomor 83/1994-1995, dan pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan No.181/Cicau an. Rohim Mintareja/Tergugat II kepada PT. Lippo Cikarang/Tergugat I adalah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 339/2002 Tanggal 25-09-2002 yang dibuat oleh Sri Herawati Anwar Effendi, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bekasi, sehingga seharusnya Near bin Saidan, Kepala Desa Cicau, Kepala Kantor Lelang Kelas II Bekasi Dan PPAT Sri Herawati Anwar Effendi, S.H., ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Dengan demikian gugatan penggugat telah kekurangan pihak;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan Putusan Nomor 78/PDT.G/2013/PN.Bks tanggal 11 Desember 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah sengketa berdasarkan surat jual beli tanggal 22 April 1991 dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : tanah milik Jebleh;

Selatan : jalan;

Timur : tanah milik Mining;

Barat : tanah milik Jebleh;

3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 5 atas nama Near bin Saidan yang diterbitkan atas tanah sengketa adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 181 yang semula atas nama Tergugat II kemudian beralih menjadi atas nama Tergugat I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 339/2002 tanggal 25 September 2002 yang dibuat di hadapan Notaris Sri Herawati Anwar Effendi, S.H., adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
6. Menyatakan tidak sah perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan jual beli atas tanah milik Penggugat;
7. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
8. Memerintahkan Tergugat I atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan lokasi tanah sengketa;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sejumlah Rp891.000,00 (delapan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung dengan Putusan Nomor 234/Pdt/2014/PT.BDG tanggal 27 Agustus 2014 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 78/Pdt.G/2013/PN. Bks tanggal 11 Desember 2013 yang dimintakan banding;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan Provisi untuk seluruhnya;

Hal. 19 dari 31 hal. Put. Nomor 708 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 21 Oktober 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Oktober 2014 diajukan permohonan kasasi tanggal 3 November 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bks, jo Nomor 234/Pdt/2014/PT.Bdg jo. Nomor 45/Akta.K/2014/PN.Bks, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 November 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I pada tanggal 18 November 2014;
2. Tergugat II pada tanggal 27 November 2014;
3. Tergugat III pada tanggal 18 November 2014;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I dan II/Para Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi Masing-masing pada tanggal 1 Desember 2014 dan tanggal 9 Desember 2014;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- I. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Mengandung Kontradiksi Antara Pertimbangan Dengan Berita Acara Persidangan;

20



1. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Bandung pada alinea 1 halaman 19 dari putusan yang menyatakan bahwa : “Terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Desa Cicau (bukti T. 1-1) sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku, sebagaimana yang tertera dalam bukti T. III-3, maka dengan demikian bukti T.1-1 yang merupakan Sertifikat Nomor 5/Desa Cicau itu adalah sah menurut hukum”, bertentangan dengan bukti-bukti dan fakta yang terungkap di persidangan;
2. Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi Bandung *a quo*, tanpa didukung dengan bukti-bukti dan keterangan-keterangan saksi yang menguatkan pertimbangan, dan bertentangan dengan fakta-fakta yang terungkap di persidangan yang menjadi berita acara persidangan, oleh karena itu putusan Pengadilan Tinggi Bandung, patut dibatalkan karena bertentangan dengan berita acara persidangan;
3. Bahwa Pengadilan Negeri Bekasi sudah mempertimbangkan secara detail tentang bukti T. III-3 yang dijadikan dasar dalam proses penerbitan SHM Nomor 5 sesuai hasil pemeriksaan yang terungkap di persidangan, dan bukti T. III-3 yang dijadikan sebagai lampiran dari SHM Nomor 5 (bukti T. III-3) terdiri dari :
 - Permohonan pengukuran yang dicap jari Near/Naer bin Saidan dan ditandatangani Kepala Desa/Kelurahan Cicau M. Suta serta cap/ stempel Desa Cicau;
 - Conversi hak atas tanah yang dibubuhi cap jari Naer/Near bin Saidan dan ditandatangani Kepala Desa/Kelurahan Cicau M. Suta serta cap/stempel Desa Cicau;
 - Surat permohonan sertifikat tanpa tanggal dan tahun yang dibubuhi cap jari Near/Naer bin Saidan;
 - Surat keterangan pernyataan yang dibubuhi cap jari Naer/Near bin Saidan dan ditandatangani Kepala Desa Cicau dan Camat Serang serta cap/stempel Desa Cicau dan Kecamatan Serang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat pernyataan riwayat pemilikan tanah yang dibubuhi cap jari Near/Naer bin Saidan dan ditandatangani Kepala Desa Cicau M. Suta dan Camat Serang serta cap/stempel Desa Cicau dan Kecamatan Serang;
 - Surat keterangan Kepala Desa yang ditandatangani Kepala Desa Cicau M. Suta dan Camat Serang, serta cap/stempel Desa Cicau dan Kecamatan Serang;
 - Surat pemberitahuan ketetapan ipeda yang ditandatangani Kepala Desa Cicau M. Suta dan dibubuhi cap/stempel Desa Cicau;
 - Berita acara hasil penelitian pengukuran yang ditandatangani oleh M. Suta dan dibubuhi cap/stempel desa;
4. Dalam pemeriksaan bukti T. III – 3 yang merupakan warkah/lampiran SHM Nomor 5, di depan persidangan, M. Suta yang merupakan mantan Kepala Desa Cicau, menyatakan bahwa semua tanda tangan Kepala Desa Cicau atas nama M. Suta dalam bukti T. III-3 bukan tanda-tangannya, dan ia menyatakan bahwa ia tidak pernah menandatangani surat-surat tersebut;
 5. Bahwa begitupun juga dengan cap/stempel Desa Cicau, yang tertera pada semua surat yang merupakan lampiran SHM Nomor 5 (Bukti T. III-3) adalah bukan cap/stempel dari Desa Cicau, karena ada perbedaan yang sangat menyolok; dalam cap/stempel Desa Cicau yang benar (bukti P. 23) bentuknya lingkaran dan tidak ada segi lima di tengah, sedangkan dalam cap/stempel Desa Cicau yang ada di dalam surat-surat dalam bukti T. III-3, ada segi lima ditengah;
 6. Bahwa keterangan saksi M. Suta tentang cap/stempel di atas didukung oleh keterangan saksi M. Alih Wikarta yang merupakan juru tulis Desa Cicau tahun 1981 s/d 1997 dan saksi Kepala Desa Cicau Kalim Maja Utama dan Tarmin Somantiri, yang merupakan saksi dari Tergugat I, yang intinya menyatakan bahwa cap/stempel Desa Cicau yang berbentuk lingkaran dan ada segi lima seperti yang terdapat di bukti T. III- 3 bukan cap/stempel Desa Cicau, yang benar seperti terdapat pada bukti P. 23, bentuknya lingkaran dan tidak ada segi lima ditengah;
 7. Bahwa saksi H. Umar Sumaryo yang bekerja di Kantor Kecamatan Serang, dalam persidangan juga memberikan keterangan bahwa cap/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

stempel Camat Serang yang ada dalam surat-surat bukti T. III-3 berbeda dengan cap/stempel dari Kecamatan Serang, juga tanda tangan Camat Serang berbeda dan Nomor Induk Pegawai (NIP) Camat Serang juga berbeda, sedangkan cap/stempel Camat Serang, tanda tangan Camat Serang dan NIP Camat Serang yang benar adalah sebagaimana yang tercantum dalam bukti P. 24 dan P. 25;

8. Bahwa surat keterangan Kepala Desa Cicau tanggal 3 Februari 1984 Nomor 09/AG/Ds.74/1984 yang ada dalam bukti T. III-3, bukan berasal dari Kepala Desa Cicau, karena selain cap/stempel dan tanda tangan Kepala Desa yang berbeda, juga Kode suratnya yang berbeda, Desa Cicau biasa menggunakan Kode Ds. Cc. dalam setiap surat keluar (bukti P. 23), sedangkan dalam surat *a quo* menggunakan kode AG (Agraria) yang biasa digunakan oleh Kantor Agraria, hal ini dapat dibandingkan dengan surat dari Kantor Agraria yang ada dalam bukti T. III-3 yang menggunakan kode AG;
9. Bahwa semua saksi yang dihadirkan di persidangan menerangkan bahwa pemilik tanah sengketa adalah Naer bin Saidan dan belum pernah mengurus sertifikat, sedangkan nama Near bin Saidan yang ada dalam SHM Nomor 5, semua saksi menerangkan bahwa mereka tidak mengenalnya, keterangan ini dikuatkan dengan surat dari Kepala Desa Cicau (bukti P. 9) yang menyatakan bahwa nama Naer bin Saidan tercatat di Desa Cicau, letter C. 658 persil 66 seluas 2, 308 ha. sedangkan nama Near bin Saidan tidak dikenal/tidak ada di Desa Cicau;
10. Bahwa tentang pengumuman penerbitan SHM Nomor 5 atas nama Naer bin Saidan, dan pengumuman lelang tanah sengketa semua saksi tidak mengetahui, hal ini diperkuat oleh surat Kepala Desa Cicau (bukti P. 17) yang menyatakan bahwa :
 - Kantor Desa Cicau tidak ada arsip atau agenda pengantar rekomendasi pernyataan untuk pembuatan sertifikat dimaksud ke Kantor BPN;
 - Kantor Desa Cicau tidak pernah menerima edaran resmi dari BPN, perihal pengumuman akan diterbitkannya sertifikat atas nama Naer bin Saidan;

Hal. 23 dari 31 hal. Put. Nomor 708 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sampai saat ini di Desa Cicau tidak ditemukan arsip surat pemberitahuan sebelum pelelangan maupun sesudah pelelangan tanah atas nama Naer bin Saidan yang terletak di Kampung Cikuya Desa Cicau;
- Tidak mengetahui pemasangan papan/plang lelangan di atas tanah Naer bin Saidan;

11. Bahwa begitupun juga dengan surat permohonan sertifikat (bukti T. III-3) yang dalam pemeriksaan persidangan terungkap, didalamnya tidak mencantumkan tanggal dan tahun kapan permohonan tersebut diajukan;

12. Bahwa dari uraian fakta persidangan yang disampaikan di atas, sangat jelas bahwa SHM Nomor 5 (bukti T. I-1, /T. II-1, / T. III-1, / P. -8)) adalah cacat hukum, karena penerbitannya didasarkan atas surat-surat yang tidak benar/illegal, (bukti T. III-3), oleh karena itu semua surat-surat yang bersumber dari SHM Nomor 5 khususnya, risalah lelang, Sertifikat HGB Nomor 181 bukti T. I-4, T. II-2, T. III-2) dan Akta Jual Beli Nomor 339/2002 tanggal 25 September 2002 (bukti T. I-3) harus pula dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan demikian, pertimbangan Pengadilan Tinggi Bandung yang menyatakan bahwa penerbitan SHM Nomor 5 sudah sesuai prosedur, sangat bertentangan dengan berita acara persidangan, karenanya cukup beralasan untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung *a quo*;

II. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung Mengabaikan Azas *Audi Et Alteram Partem*;

1. Bahwa *Judex Facti*, pada pengadilan tingkat banding dalam putusan perkara *a quo*, dalam pertimbangan hukumnya, benar-benar mengabaikan azas *audi et alteram partem*, yaitu bahwa *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan hukum secara seimbang atas dalil-dalil para pihak yang diajukan dalam perkara *a quo*;
2. Bahwa *Judex Facti* hanya semata-mata mempertimbangkan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Termohon Kasasi I, II dan III, sedangkan dalil-dalil yang dikemukakan Pemohon Kasasi sama sekali diabaikan, hal ini tampak jelas dari putusan *Judex Facti* pada halaman 19 dan 20 yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangannya hanya didasarkan pada dalil Para Termohon Kasasi yaitu : keberadaan SHM Nomor 5 (bukti T. I-1) sudah diterbitkan sesuai dengan prosedur yang berlaku, beralihnya tanah sengketa SHM Nomor 5 dari Naer bin Saidan ke Termohon Kasasi III melalui lelang dan berubahnya SHM Nomor 5 menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 181 serta beralihnya tanah sengketa HGB Nomor 181 (bukti T.III-2) dari Termohon Kasasi III kepada Termohon Kasasi II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 339/2002 tanggal 25 September 2002, sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku;

3. Bahwa terhadap dalil-dalil Pemohon Kasasi yang menyatakan SHM Nomor 5 cacat hukum karena penerbitannya didasarkan atas surat-surat yang tidak benar/illegal (bukti T. III-3) sebagaimana yang sudah disampaikan dalam butir I di atas, sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung, begitupun juga dengan bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi, seperti bukti :
- P. 1; Tentang Surat Segel jual beli tanah Antara Naer bin Saidan dengan T. Imam Santos;
 - P. 2 : Tentang kuitansi pembayaran tanda jadi tanah tanggal 1 April 1991;
 - P. 3 : Tentang kuitansi pembayaran harga tanah tanggal 08 April 1991;
 - P. 4 : Tentang kuitansi pembayaran pelunasan harga tanah tanggal 20 April 1991 Surat keterangan iuran Pembangunan Daerah atas nama Naer bin Saida;
 - P. 5 : Tentang surat keterangan iuran Pembangunan Daerah atas nama Naer bin Saidan;
 - P. 6 : Tentang Surat pernyataan tidak sengketa tanggal 03 Maret 1990;
 - P. 9 : Tentang surat Kepala Desa Cicau Nomor 593.17.Ds.Cc/ III/Pem tanggal 1 Maret 2013 yang menerangkan bahwa Naer bin Saidan tercatat di Desa Cicau Letter C 658 persil 66 luas 2,308 ha. dan tidak mempunyai warga yang bernama Naer bin Saidan;
 - P. 13: Tentang Photo ketika Naer bin Saidan melakukan cap jempol di atas surat jual beli, beserta bukti-bukti lain yang sudah dikemukakan dan dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Bekasi sama sekali diabaikan

Hal. 25 dari 31 hal. Put. Nomor 708 K/Pdt/2015



oleh Pengadilan Tinggi Bandung, demikian pula dengan keterangan saksi : Misna Abdul Hoer, M. Alih Wikarta, H.M. Suta Wijaya, S. Kumbara, H. Umar Sumaryo, Kalim Maja Utama dan Tarmin Somantiri, yang membuktikan kepemilikan Pemohon Kasasi atas tanah sengketa juga diabaikan oleh Pengadilan Tinggi Bandung, padahal bukti-bukti Pemohon Kasasi dan keterangan saksi-saksi *a quo* sudah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh Pengadilan Negeri Bekasi;

4. Pengadilan Tinggi Bandung hanya memasukan keterangan saksi Murdi Amir dalam pertimbangannya, tanpa memberikan pertimbangan hukum terhadap keterangan saksi tersebut, dan yang sangat tidak fair adalah keterangan saksi Murdi Amir yang menyatakan bahwa Naer bin Saidan tidak pernah mengurus permohonan sertifikat atas tanah sengketa sebagaimana yang tertera dalam putusan Pengadilan Negeri Bekasi, sengaja tidak dimasukan dalam pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Bandung dan keterangan saksi Murdi Amir secara keseluruhan justru menguatkan gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi, oleh karena itu cukup beralasan bagi Mahkamah Agung untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung *a quo* dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bks;

III. Pengadilan Tinggi Bandung Salah Menerapkan/Melanggar Hukum Yang Berlaku

Tentang Risalah Lelang Nomor 83/1994-1995

1. Bahwa dalam pertimbangannya tentang risalah lelang halaman 19 dari putusan, Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum pembuktian dengan memberikan pertimbangan yang keliru dengan menyatakan : “Bahwa SHM Nomor 5/Desa Cicau tersebut telah dilelang di kantor lelang pada tanggal 27 Februari 1995 Nomor 83/1994-1995 sesuai dengan syarat dan tata cara yang berlaku menurut Undang-Undang, dengan demikian risalah lelang Nomor 83/1994-1995 tanggal 27 Februari 1995 tersebut adalah sah menurut hukum, karena sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku”;
2. Bahwa pertimbangan *Judex Facti a quo* harus ditolak karena tanpa didukung oleh bukti-bukti yang menguatkan pertimbangannya, karena sebagaimana yang disampaikan Pemohon Kasasi dalam Kontra Memori



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banding, bahwa kalau benar ada lelang, yang dilelang adalah tanah yang di atasnya diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 5, atas nama Near bin Saidan, bukan Naer bin Saidan sebagai pemilik tanah sengketa, pada hal semua saksi yang dihadirkan di persidangan menerangkan tidak mengenal Near bin Saidan atau NEM/Nair bin Saidan, apalagi sebagaimana yang sudah dikemukakan di atas, bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 5 atas nama Near bin Saidan di atas objek sengketa dilakukan berdasarkan data-data yang direkayasa;

3. Bahwa selain itu dalam risalah lelang kelas II Bekasi tanggal 27 Februari 1995 Nomor 83/94-95/PH.5798/III/1995 pada halaman 2 disebutkan ada 9 sertifikat hak milik yang lokasinya semuanya berada di Desa Cicau, yang hendak dilelang, dan pada lembar ke 6 disebutkan bahwa 2 bidang tanah yang terdiri dari Sertifikat Hak Milik Nomor 5 atas nama Near bin Saidan seluas 26.7000 m² dan SHM Nomor 10 atas nama Sadji bin Guha seluas 4.585 m² peminatnya Rohim Mintareja, dan pada lembar ke 7 disebutkan sebidang tanah SHM Nomor 11/Cicau luas 16.360 m² a.n. Misar bin Djuung, Desa Cicau, Kecamatan Serang, Bekasi. Tak ada peminat;
4. Bahwa dari keterangan yang ada dalam risalah lelang dalam butir 25 di atas, khususnya keberadaan 9 sertifikat yang ada di Desa Cicau, Kecamatan Serang dan SHM. Atas nama Misar bin Djuung dihubungkan dengan keterangan dari saksi M. Ali Wikarta yang dalam persidangan menerangkan bahwa : benar ada 9 sertifikat yang bermasalah di Desa Cicau, yang mana sertifikat terbit tetapi pemilik tanah tidak pernah mohon penerbitan sertifikatnya juga dikaitkan dengan bukti P. 12, berupa Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 24/Pdt.G/2000/PN.BKS tanggal 29 Mei 2000 yang isinya : adalah Misar bin Djuung sebagai Penggugat mengajukan gugatan untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 11/1984 atas namanya sendiri (Misar bin Djuung) karena ia tidak pernah mohon penerbitan sertifikat atas namanya, dan sertifikat tersebut ada di tangan orang lain, bahkan sudah diagunkan ke bank dan sudah dilelang sesuai dengan risalah lelang *a quo*, maka adanya risalah lelang *a quo*, semakin memperjelas bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 5 atas nama Near bin Saidan adalah bagian dari 9 sertifikat yang bermasalah,

Hal. 27 dari 31 hal. Put. Nomor 708 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang pemilik tanah tidak pernah mengetahui bahwa tanahnya sudah disertifikat, namun tanahnya sudah dijadikan jaminan hutang, bahkan sudah dilelang, oleh karena itu putusan *Judex Facti* harus dipertahankan, karena dengan adanya bukti tambahan risalah lelang, semakin membuktikan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 5 atas nama Near bin Saidan lagi-lagi penerbitannya benar didasarkan atas data-data yang direkayasa;

Tentang Identitas Tanah Sengketa;

1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Bandung pada halaman 21 dari putusan, yang intinya menyatakan bahwa: "setelah diteliti dari bukti-bukti dan keterangan saksi yang diajukan Penggugat, luas tanah sengketa adalah 2,3 ha, yang terletak di Desa Cicau, Kecamatan Serang Cikarang Pusat Bekasi, bukan tentang SHM Nomor 5/Desa Cicau G.S Nomor 3981/1984 yang luasnya 26.700 M2 yang berarti terdapat perbedaan luas tanah yang didalilkan Penggugat, maka dengan sendirinya Penggugat tidak bisa membuktikan dalil gugatannya";
2. Bahwa *Judex Facti* sengaja mengaburkan persoalan identitas tanah sengketa yang sudah sangat jelas dengan memberikan pertimbangan seolah-olah tanah sengketa yang dipersoalkan Pemohon Kasasi berbeda dengan tanah yang di atasnya sudah diterbitkan SHM Nomor 5, padahal dari bukti-bukti dan keterangan saksi di persidangan terungkap bahwa tanah yang disengketakan antara Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi adalah satu dan sama, yaitu tanah yang terletak di Desa Cicau, Kecamatan Serang, Cikarang Pusat dengan batas-batasnya sebagai berikut:
 - Utara : tanah milik Jebleh;
 - Selatan : Jalan;
 - Timur : Tanah milik Mining;
 - Barat : Tanah milik Jebleh;
3. Bahwa terhadap luas tanah sengketa yang berbeda, hal itu sudah terungkap sangat jelas di persidangan, Pemohon Kasasi membeli tanah sengketa dari Naer bin Saidan berdasarkan Girik C 658 persil 66 seluas 2.308 ha. (bukti P. 5 dan P. 9) sedangkan Tergugat III dalam jawabannya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa SHM. Nomor 5 seluas 26.000 m² diterbitkan atas dasar Girik C 658 persil 44 seluas 6000 m² dan persil 66 seluas 23.080 m², dengan demikian total luas tanah yang ada di SHM Nomor 5, seharusnya 2.389 ha. (29.080 m²) bukan 26.000 m², sebagaimana yang dipertimbangkan *Judex Facti*;

4. Bahwa tanah sengketa yang dibeli Pemohon Kasasi berasal dari Girik C. 658 persil 66 seluas 2.308 ha (23.080 m²) sama persis dengan luas tanah yang disampaikan Tergugat III dalam jawabannya di atas, oleh karena itu pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi tidak dapat membuktikan dalilnya, harus dikesampingkan karena telah salah menerapkan hukum pembuktian;

Tentang Daluarsa Hak Menuntut Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997;

1. Bahwa Pemohon Kasasi menolak pertimbangan Pengadilan Tinggi Bandung pada halaman 21 dari putusan yang intinya menyatakan bahwa untuk menguatkan bantahan Pemanding, maka sesuai dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, bahwa sertifikat yang terbit sudah lebih 5 tahun, dengan iktikad baik, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut karena sudah daluarsa;
2. Bahwa pertimbangan hukum *a quo* merupakan kesalahan Pengadilan Tinggi Bandung dalam menerapkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam kasus *a quo*, karena sebagaimana yang sudah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Bekasi, bahwa SHM Nomor 5 penerbitannya didasarkan atas data-data yang tidak benar/illegal (bukti T. III-3) dan pemilik tanah sengketa tidak pernah mengurus permohonan penerbitan sertifikat, nama yang ada di SHM Nomor 5 yaitu Near bin Saidan tidak dikenal, dengan demikian penerbitan SHM Nomor 5 *a quo* dilakukan dengan iktikad buruk, bertentangan dengan PP Nomor 24 tahun 1997 yang mengharuskan penerbitan sertifikat harus dilakukan dengan iktikad baik, karenanya pertimbangan Pengadilan Tinggi Bandung *a quo* patut ditolak,

Hal. 29 dari 31 hal. Put. Nomor 708 K/Pdt/2015



karena telah bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

3. Bahwa selain itu dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997 juga disebutkan bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum, yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik, secara nyata menguasainya, maka setelah 5 tahun tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut karena sudah daluwarsa;
4. Bahwa sekali lagi SHM Nomor 5 di atas yang berubah menjadi Sertifikat HGB Nomor 181, proses penerbitannya tidak sah karena proses penerbitannya didasarkan atas data-data illegal (bukti T. III-3) dan sejak dibeli tahun 1991, lokasi tanah tersebut dikuasai oleh Pemohon Kasasi dengan menempatkan penjaganya yang melakukan pembuatan lio (batu-bata) di atas tanah sengketa, oleh karena itu putusan Pengadilan Tinggi Bandung patut dibatalkan, karena pertimbangannya bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
5. Bahwa pertimbangan hukum semacam ini, merupakan pelanggaran terhadap hukum pembuktian dan praktek peradilan yang berjalan selama ini, yang jelas-jelas sangat merugikan hak hukum Pemohon Kasasi, dengan demikian putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung *a quo*, harus dibatalkan;

IV. Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung Tidak Memuat Alasan Dan Motivasi Yang Cukup (*Onvoldoende Gemotiveerd*);

Tentang Proses Penerbitan SHM Nomor 5 (Bukti T.I-1);

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung dalam putusannya Nomor 234/Pdt/2014/PT.BDG. yang membatalkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 78/Pdt.G/2013/Pn. Bks. tidak mempunyai alasan-alasan hukum yang cukup untuk dijadikan dasar pertimbangan hukum dalam membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi *a quo*;
2. Bahwa dalam pertimbangannya, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung hanya berpegang kepada aspek formil dari SHM Nomor 5 yang diterbitkan oleh Termohon Kasasi I yang teridentifikasi sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti T.I-1. Akan tetapi *Judex facti* sama sekali tidak mempertimbangkan dalil Pemohon Kasasi atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I, dalam memproses penerbitan SHM Nomor 5, yang menggunakan surat-surat yang tidak benar/illegal (bukti T. III-3) dalam rangka melahirkan SHM. Nomor 5 yang kemudian dilelang dan beralih menjadi sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 181;

3. Bahwa Pemohon Kasasi mempersoalkan tentang perbuatan melawan hukum dalam proses pembuatan/penerbitan SHM Nomor 5, persis hal itu tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat Banding. Begitupun dengan bukti-bukti dari Penggugat, P. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 13 dan yang lain sama sekali tidak dipertimbangkan Pengadilan Tinggi Bandung, padahal perbuatan melawan hukum oleh Termohon Kasasi I dalam proses penerbitan SHM Nomor 5, dan perbuatan melanggar hukum yang dilakukan Termohon Kasasi II dan III, maupun bukti-bukti yang diajukan Penggugat sudah dipertimbangkan secara benar dan tepat oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi dalam putusannya Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bks, tertanggal 11 Desember 2013;
4. Bahwa sebagaimana sudah disampaikan di atas, bahwa bukti T. III – 3 yaitu warkah yang merupakan lampiran Sertifikat Hak Milik Nomor 5, ketika diperlihatkan satu persatu di persidangan ternyata semuanya hasil rekayasa, mulai dari : surat permohonan sertifikat yang tidak ada tanggal dan tahun, tanda tangan dan stempel Kepala Desa yang berbeda dan dibantah saksi, kode surat dari Desa Cicau yang menggunakan kode AG. (Agraria) yang biasa digunakan Kantor Agraria, Pada hal surat Desa Cicau biasa gunakan kode CC, (Cicau), tanda tangan camat, stempel camat yang berbeda, NIP Camat yang berbeda ditambah lagi dengan nama Near bin Saidan pemilik sertifikat adalah fiktif karena semua saksi yang dihadirkan di persidangan tidak mengenal Near bin Saidan, sedangkan dalam Surat Ukur Sertifikat Hak Milik Nomor 5, disebutkan sebagai penunjuk batas adalah NEM/Nair bin Saidan sebagai pemilik, berbeda dengan nama pemilik yang ada pada sertifikat;

Hal. 31 dari 31 hal. Put. Nomor 708 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa dengan tidak dipertimbangkannya bukti T. III-3 yang dijadikan dasar penerbitan SHM Nomor 5, dan bukti-bukti lain yang diajukan Penggugat, maka putusan Pengadilan Tinggi Bandung *a quo*, jelas-jelas bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 50 (1) yang mewajibkan setiap putusan Pengadilan harus memuat alasan dan dasar putusan yang akurat, yang dijadikan dasar untuk mengadili suatu perkara;
6. Bahwa oleh karena Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI dalam perkara *a quo* tidak mempunyai alasan dan tidak mempunyai dasar dan tidak mempunyai motivasi yang cukup, (*onvoldoende gemotiveerd*), maka putusan *a quo* jelas bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

mengenai alasan ke I sampai dengan IV :

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 13 November 2014 dan jawaban memori tanggal 25 November 2014 dan tanggal 9 Desember 2014 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa terbukti berdasarkan Risalah Lelang Kelas II Bekasi tanggal 27 Februari 1995 Nomor 83/94-95/PH.5798/III/1995, pihak Tergugat II dapat membuktikan dalilnya, tanah perkara SHM Nomor 5/Desa Cicau an. Naer bin Saidan seluas 26.700 m² GS Nomor 3981/1984 yang terletak di Desa Cicau, Kecamatan Serang, Kabupaten Bekasi adalah miliknya, yang telah dibelinya melalui penjualan umum/lelang yang telah sesuai dengan syarat dan tata cara yang berlaku menurut undang-undang;
- Bahwa atas tanah perkara yang dibeli oleh Tergugat II telah pula diterbitkan Sertifikat HGB Nomor 181 tahun 2002 an. Rohim Mintareja (Tergugat II) dan selanjutnya tanah perkara an. Rohim Mintareja (Tergugat II) tersebut dibeli oleh Tergugat I pada tahun 2002 berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Jual Beli Nomor 339/2002 tanggal 25 September 2002 yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yakni Notaris Sri Herawati Anwar Effendi, S.H.;

- Bahwa sebaliknya pihak Penggugat sekarang Pemohon Kasasi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya baik terkait hak kepemilikan atas tanah perkara maupun luas tanahnya yakni dalam gugatan tanah perkara seluas lebih kurang 2,3 ha. terletak di Desa Cicau, Kecamatan Serang, Cikarang Pusat, Bekasi Girik C 658/P.66 sedangkan objek perkara sebenarnya yakni SHM Nomor 5/Desa Cicau an. Naer bin Saidan seluas 26.700 m² GS Nomor 3981/1984 yang terletak di Desa Cicau, Kecamatan Serang, Kabupaten Bekasi;
 - Bahwa lagipula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya Putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagipula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : TAMAMI IMAM SANTOSO tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang

Hal. 33 dari 31 hal. Put. Nomor 708 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **TAMAMI IMAM SANTOSO** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis tanggal 28 Mei 2015**, oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Habiburrahman, M.Hum., dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Hari Widya Pramono, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota;

Ttd./ Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.,

Ttd./ I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H., H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum.,

K e t u a ;

Ttd.

Biaya-biaya:

- | | | |
|------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| 1. M e t e r a i | Rp 6.000,00 | Panitera Pengganti; |
| | | Ttd. |
| 2. R e d a k s i | Rp 5.000,00 | Hari Widya Pramono, S.H.,M.H., |
| 3. <u>Administrasi kasasi.....</u> | <u>Rp489.000.00 +</u> | |



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

Jumlah..... Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP : 19610313 198803 1 003

Hal. 35 dari 31 hal. Put. Nomor 708 K/Pdt/2015