



PUTUSAN

Nomor 656 /Pdt.G/2017/PN Bks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

H. USMAN KASIM, bertempat tinggal di Jalan Sei Jang RT.002/RW 02, Desa Dombak, Tanjung Pinang, Provinsi Bangka Belitung, dalam hal ini memberi Kuasa kepada Ir. TONIN TACHTA SINGARIMBUN, S.H., HENDRIK SIAHAAN, SH, ANANTA RANGKUGO SH, DENNY EMANDA, SH, kesemuanya adalah Advokat pada Kantor ANDITAS'S LAW FIRM , beralamat di Jl. Akasia 7C.206 Rt.05.Rw.10 Duren Jaya Bekasi Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 November 2017, selanjutnya disebut sebagai -----

PENGGUGAT;

L a w a n

PT. LOTTE SHOPPING INDONESIA, yang dikenal WHOSALES LOTTE MART merupakan perseroan permodalan asing (PMA) berkedudukan di Kampung Pangkalan Bambu, Jl. Jend. Ahmad Yani No.18 Rt.001 Rw.05 Marga Jaya Bekasi Selatan Kota Bekasi Jawa Barat yang diwakili oleh JOSEPH V BUNTARA, Presiden Direktur PT. LOTTE SHOPPING INDONESIA dalam hal ini memberikan kuasa kepada SENDI SANJAYA, S.H.,M.H., Advokat Litigation & Compliance Manager PT. LOTTE SHOPPING INDONESIA, SRI SUKISWANTI, S.H, Corporate Legal Manager PT. LOTTE SHOPPING INDONESIA, ARIO PUTRA MAHAL, S.H.,Advokat ,Litigation & Compliance Senior Staff, beralamat Jl. Lingkar Luar Selatan Kav.5 dan 6 Ciracas Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 242/LEG/LSI/17 tanggal 5 Desember 2017 selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT;**

PRESIDEN RI Cq KEPALA BKPM Cq MENTERI PERDAGANGAN RI Cq MENTERI DALAM NEGERI Cq GUBERNUR JAWA BARAT Cq WALI KOTA BEKASI,

Halaman 1 dari 46 Putusan No 656/Pdt.G/2017/PN Bks



berkedudukan di Jl, Jendral Ahmad Yani No.1 Marga Jaya Bekasi Selatan Kota Bekasi Jawa Barat yang diwakili oleh Dr. RAHMAT EFFENDI WALI KOTA BEKASI, dalam hal ini memberi kuasa kepada WAHYUDIN, S.H.Msi Dkk selaku Tim Kuasa Hukum Pemerintah Kota Bekasi, beralamat di Jl. Jend. Ahmad Yani No.1 Kota Bekasi berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 183.243/109/HUK, tanggal 11 Desember 2017, selanjutnya disebut sebagai -----

----- **TURUT TERGUGAT;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Nopember 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 16 Nopember 2017 dalam Register Nomor 656/Pdt.G/2017/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

KEDUDUKAN HUKUM PARA PIHAK

----- Banwa, permohonan gugatan diajukan melalui Pengadilan Negeri guna melindungi kepentingan Penggugat yang telah dirugikan oleh perbuatan Tergugat dengan cara menggunakan dan menguasai satu bidang lahan yang bukan miliknya sebagai bagian dari tempat kegiatan berusaha Lotte Mart Wholesale Bekasi yang dilakukannya dengan cara sewenang-wenang tanpa persetujuan pemilik lahan in casu Penggugat H. Usman Kasim dengan secara sengaja tidak mau membayar kompensasi uang selanjutnya terhadap penggunaan lahan tersebut oleh Turut Tergugat pernah dikeluarkan ijin kepada Tergugat berupa pengelolaan parkir oleh swasta dan pemasangan papan iklan/ billboard/ imb;

1. Penggugat

- H. Usman Kasim pernah membeli satu bidang lahan berdasarkan Akte Perikatan Jual Beli (AJB) oleh Notaris dan selanjutnya sebagai penggarap atau pemegang hak atas tanah adat tersebut berdasarkan Surat Girik Leter C yang tercatat pada Kelurahan Margahayu dahulu kelurahan Pekayon Bekasi Selatan;
- Lahan tersebut pernah dibayar IPEDA oleh H. Usman Kasim;
- Lahan tersebut pada waktu dibeli masih berupa tanah basah dan berada di bawah jalan, dan berbatasan sebagaimana berikut ini;
 - Sebelah Utara dengan SHM Nomor atas nama Soerodjo S.Haryono;

Halaman 2 dari 46 Putusan No 656/Pdt.G/2017/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan dengan jalan ke Narogong sekarang disebut Jalan Ahmad Yani;
- Sebelah Timur dengan Kali Bekasi;
- Sebelah Barat dengan Kali Mati;
- Bahwa, bahagian selatan dari tanah tersebut dipergunakan untuk perumahan oleh masyarakat yang mengaku pegawai Bina Marga;
- Bahwa, bahagian utara dari tanah tersebut dipergunakan dan dikuasai oleh Tergugat;
- Bahwa, sebagian dari bagian Timur lahan tersebut (sejajar kali Bekasi) dipergunakan oleh masyarakat;

2. Tergugat

- Merupakan perseroran dengan permodalan Asing (PMA) secara akuisisi membeli PT. Makro Indonesia berupa tanah dan bangunan yang sekarang dikenal Whosales LotteMart;
- Lahan yang tercatat dalam SHM yang telah berubah menjadi HGB atas nama PT. Makro Indonesia tersebut dan tidak termasuk bidang tanah milik orang lain in casu milik H. Usman Kasim sebagaimana berikut ini;
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 534/Margajaya a/n Soerodjo S.Haryono seluas 5.150 M²;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor: 533/Margajayaa/n Widodo seluas 7.000 M²;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor: 532/Margajaya a/n Ong Tjin Tjhay seluas 6.000 M²;
 - Ke-3 SHM tersebut menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 760/Margajaya, Nomor: 759/Margajaya dan Nomor: 758/Margajaya a/n PT. Makro Indonesia;
- Berdasarkan PBB dan SHGB maka luas lahan telah dicantumkan, dengan demikian luar di luar itu menjadi milik orang lain, sebagaimana PBB yang dibayar tahun 2012-2017 berikut ini:

LOKASI OBYEK PAJAK

JL JEND A YANI BLOK:NO.18 RT:001/RW:05

KELURAHAN : MARGAJAYA

KECAMATAN : BEKASI SELATAN

N O	TAH UN	PBB POKOK	DENDA	JUMLAH	KUR ANG / LEBIH BAYA R	JATUH TEMPO	STAT US
1	2017	160.594.400	0	160.594.400	0.00	11/09/2017	LUNA S
2	2016	152.807.075	0	152.807.075	0.00	09/09/2016	LUNA S

Halaman 3 dari 46 Putusan No 656/Pdt.G/2017/PN Bks



3	2015	138.904.550	0	138.904.550	0.00	09/09/2015	LUNAS
4	2014	124.285.400	0	124.285.400	0.00	09/09/2014	LUNAS
5	2013	124.285.400	2.485.708	126.771.108	0.00	09/09/2013	LUNAS
6	2012	99.432.320	47.727.514	147.159.834	0.00	07/09/2012	BELUM BAYAR

OBJEK PAJAK	LUAS (M2)	KELAS	NJOP PER M2	TOTAL NJOP
Bumi	19.100	057	2.176.000	41.583.360
Bangunan	10.302	018	2.200.000	22.664.400

- Dipagar beton dan dipasang gerbang yang kokoh di atas lahan ke-3 SHM dan lahan yang bukan miliknya tersebut secara terus menerus setidaknya sejak tahun 2005 sampai dengan gugatan a-quo;
- Luas Bangunan Tergugat sekitar 10,000 M² dan luas lahan berdasarkan ke-3 SHM sekitar 18,150 M² dan selebihnya adalah lahan orang lain yang terletak di bagian selatan dari SHM Nomor: 534/Margajaya;
- Lahan orang lain tersebut oleh Tergugat telah dipergunakan antara lain:
 - 1- tempat lahan parkir,
 - 2- tempat pemasangan billboard,
 - 3- tempat kegiatan usaha dan
 - 4- kegiatan lainnya
 yang kesemuanya dilakukan secara sewenang-wenang dengan tidak membayar kompensasi dan tidak pernah mendapatkan persetujuan untuk dipakai/ dipergunakan lahan tersebut dari pemilik lahan in casu H. Usman Kasim;
- Telah diperoleh ijin pengelolaan parkir swasta dan pemasangan billboard di atas lahan diluar lahan ke-3 SHM tersebut secara terus menerus;
- Tidak pernah melakukan pembayaran PBB terhadap lahan di luar ke-3 SHM yang dipergunakan tersebut, sebagaimana telah menjadi ketentuan siapa yang menggunakan lahan/bangunan maka lahir kewajiban membayar PBB;

3. Turut Tergugat

- Adalah Penyelenggara Negara yang mengeluarkan ijin pengelolaan parkir swasta, billboard, IMB dan ijin lainnya berkenaan dengan kegiatan usaha Tergugat dan ijin di atas lahan orang lain in casu H Usman Kasim atas permohonan Tergugat sebagaimana berikut ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1- Izin Pemasangan Reklame nomor 973.21.2/3410/BPPT.3 tertanggal 22 Juni 2016;
 - 2- Izin Pemasangan Reklame Nomor 973.21.2/3411/BPPT.3 tertanggal 22 Juni 2016;
 - 3- Izin Pemasangan Reklame nomor 973.21.2/3412/BPPT.3 tertanggal 22 Juni 2016;
 - 4- Izin Penyelenggaraan Parkir Swasta kepada PT. Lotte Shopping Indonesia dengan nomor: 551.21/1391-Dishub/XI/2011 tertanggal 15 Nopember 2011;
- Turut Tergugat hanya mengeluarkan ijin kepada Tergugat yang berkaitan dengan penggunaan lahan terbatas kepada milik Tergugat atau yang telah ada kerjasama Tergugat dengan pemilik lahan;
 - Turut Tergugat pernah mengeluarkan ijin pengelolaan parkir swasta kepada Tergugat, Ijin pemasangan iklan/ papan reklame/ billboard kepada Tergugat dan setelah adanya surat dari Kuasa Hukum Penggugat maka telah menolak permohonan perpanjangan yang diajukan oleh Tergugat selama tidak ada perdamaian atau kontrak penggunaan lahan antara Tergugat dengan Penggugat;
 - Penggugat telah memberikan bukti kepemilikan dan surat-surat yang terkait lainnya berkaitan dengan lahan H. Usman Kasim in casu Penggugat;
 - Pernah memfasilitasi lahan Penggugat yang dipergunakan oleh Tergugat, dan ternyata oleh Tergugat tidak melaksanakan kewajiban akibat menggunakan lahan orang lain;
 - Memiliki kewenangan untuk mencabut ijin, menyegel dan merobohkan apa-apa yang telah berdiri berdasarkan ijin yang pernah diterbitkan kepada Tergugat;

PUTUSAN PROVISI

- (1) Lahan tanah yang dipergunakan oleh Tergugat guna memasang Papan Reklame/ Billboard bukan miliknya dan dengan sederhana dapat dibuktikan di pengadilan pada waktu mengajukan permohonan perijinan menggunakan HGB atas nama PT. Makro Indonesia dan tidak ada MOU atau kontrak lahan dengan Penggugat;
- (2) Lahan tanah yang telah dipagar tembok dan dipasang gerbang besi oleh Tergugat di atas lahan yang bukan menjadi miliknya maka dengan mudah dapat dibuktikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim tentang tanah tersebut diluar dari ke-3 Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 760/Margajaya, Nomor: 759/Margajaya dan Nomor: 758/Margajaya a/n PT. Makro Indonesia;

Halaman 5 dari 46 Putusan No 656/Pdt.G/2017/PN Bks



- (3) Lahan tanah yang telah diperoleh ijin pengelolaan parkir swasta dan dipergunakan lahan tempat parkir Tergugat dalam menjalankan kegiatan usahanya dengan sederhana dapat dibuktikan di hadapan Yang Mulia Majelis Hakim adalah diluar lahan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 760/Margajaya, Nomor: 759/Margajaya dan Nomor: 758/Margajaya a/n PT. Makro Indonesia;
- (4) Bangunan Tergugat telah menggunakan sebagian lahan yang bukan menjadi miliknya sebagaimana Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 760/Margajaya, Nomor: 759/Margajaya dan Nomor: 758/Margajaya a/n PT. Makro Indonesia seluas 18,150 M²;
- (5) Pemasukan Negara tidak dapat ditunda dengan menunda/ ingkar dalam Pembayaran PBB, Retribusi Parkir Swasta dan Pajak Reklame yang telah menjadi kewajiban Tergugat kepada Turut Tergugat dapat diutamakan pelaksanaannya sebagaimana telah menjadi kewajibannya;
- (6) Dengan putusan provisi maka Turut Tergugat dapat menjalankan Tugas Pemerintahannya sebagaimana berhubungan dengan perkara a-quo;
- (7) Penundaan perpanjangan ijin Pengelolaan Parkir Swasta dan Pemasangan Reklame/ Billboard sampai dengan pemeriksaan di pengadilan selesai dan berkekuatan tetap;

Berdasarkan ke-4 alasan tersebut maka kepada Yang Mulia Majelis Hakim atas sepengetahuan Ketua Pengadilan Negeri memberikan Putusan Provisi berikut ini:

- 1 Penyegelan papan billboard/ reklame yang dibangun di atas lahan yang bukan menjadi milik Tergugat;
- 2 Melarang kegiatan usaha menggunakan parkir di lahan yang bukan menjadi milik Tergugat;
- 3 Melarang kegiatan usaha guna melintas dan memasuki lahan yang bukan menjadi milik Tergugat;
- 4 Menyerahkan penguasaan pagar dan gerbang dari Tergugat kepada Penggugat;
- 5 Perintah bayar terhadap kewajiban PBB, Retribusi Parkir dan Pajak Reklame yang telah berlalu (sebelum gugatan diajukan) dan belum dilakukan pembayaran oleh Tergugat kepada Turut Tergugat dengan jumlahnya akan dihitung setelah putusan dibacakan;

SITA JAMINAN

_____ Bahwa, permohonan sita jaminan sangat perlu diajukan dalam perkara a-quo setelah mempertimbangkan sejak tahun 2009/2010 sangat sulit untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan komunikasi dengan Tergugat berkaitan dengan lahan Penggugat yang dipergunakannya tersebut;

_____ Bahwa, berdasarkan pengalaman dengan menutup jalan masuk-keluar dan melintas lahan Penggugat dalam 2 (dua) tahap yaitu 18 Mei 2017 dan 22-25 Mei 2017 dan tidak adanya etikat menyelesaikan kewajibannya, dan secara sewenang-wenang menggunakan materil melepaskan dirinya dari penuntutan Penggugat, maka sepatutnya sita jaminan diletakkan untuk memastikan akan dilakukan pembayaran secara sah;

_____ Bahwa, yang diketahui oleh Penggugat mengenai harta dan uang Tergugat yang dapat diletakkan sita jaminan dan dapat dengan mudah dilakukan pelelangan adalah tanah dan bangunan yang berbatasan langsung dengan lahan penggugat;

_____ Bahwa, jumlah kompensasi yang ditagih atau dituntut oleh Penggugat melalui Yang Mulia Majelis Hakim masih berada di bawah dari nilai yang diajukan sebagai sita jaminan sehingga cukup dalam membayar;

_____ Berdasarkan alasan dan uraian di atas maka dimohonkan kepada Yang Mulia Majelis Hakim guna meletakkan sita jaminan agar persidangan ini tidak menjadi sia-sia dan memudahkan dalam pelaksanaan pembayaran sebagaimana yang berikut ini:

- 1 Menyatakan Sita Jaminan cukup beralasan;
- 2 Mengabulkan sita jaminan seluruhnya;
- 3 Menghukum Tergugat dengan meletakkan sita jaminan berupa Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 760/Margajaya, Nomor: 759/Margajaya dan Nomor: 758/Margajaya a/n PT. Makro Indonesia;
- 4 Memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan Asli 3 (tiga) Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 760/Margajaya, Nomor: 759/Margajaya dan Nomor: 758/Margajaya a/n PT. Makro Indonesia kepada Pengadilan;
- 5 Memerintahkan Juru Sita melaporkan putusan provisi dan memblokir Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 760/Margajaya, Nomor: 759/Margajaya dan Nomor: 758/Margajaya a/n PT. Makro Indonesia kepada Badan Pertanahan Nasional yang berwenang;
- 6 Memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan IMB asli kepada Pengadilan;

ALASAN PENGAJUAN GUGATAN

_____ Bahwa, Penggugat dapat memberikan bukti hukum atas kepemilikan lahan yang dipergunakan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat, dan secara

Halaman 7 dari 46 Putusan No 656/Pdt.G/2017/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum pengakuan itu diluar alas AJB, IPEDA dan surat milik adalah sebagaimana berikut ini:

(1) Putusan berkekuatan tetap (inkrah) dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Nomor:55 G/2009/PTUN-BDG tanggal 29 September 2009 jo. 273/B/2009/PT.TUN.JKT tanggal 03 Februari 2010 jo. 194 K/ TUN/2010 tanggal 5 Agustus 2010 sebagaimana amarnya berikut ini:

Kasasi 194 K/ TUN/2010

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : Lurah Kelurahan Marga Jaya Kecamatan Bekasi Selatan kota Bekasi tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

Bandung 273/B/2009/PT.TUN.JKT

Menerima permohonan banding dari Tergugat/ Pemanding;

Menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 55/G/2009/PTUN-BGN tanggal 29 September 2009 yang dimohonkan banding;

Menghukum Tergugat/ Pemanding untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah).

PTUN Bandung 55 G/2009/PTUN-BDG

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Tergugat;

DALAM POKOK SENGKETA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat yang tidak menerbitkan Surat Keputusan Berupa (1) Surat Keterangan Kepala Kelurahan [Bukti P-1] yang berisi tentang keterangan sebidang tanah bekas hak milik adat Grik C 1711 Persl 37 seluas 9.935 M² yang terletak di Jalan A Yani RT 005/RW 001, Kelurahan Marga Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi dan (2) Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) [Bukti P-2] yang berisi pernyataan bahwa tanah aquo telah dikuasai sejak 20 (dua puluh) tahun yang lalu oleh pemilik/ pendahulu sebelum Penguat dan terakhir diperoleh Penggugat sejak tahun 1982 dan sampai saat ini masih dikuasai Penggugat secara terus menerus, tidak dijadikan jaminan hutang dan tidak menjadi sengketa yang berdasarkan ketentuan buku permohonan pensertifikatan hak atas tanah

Halaman 8 dari 46 Putusan No 656/Pdt.G/2017/PN Bks



bekas hak milik adat harus ditandatangani Penggugat selaku Pemohon/ Pemegang Hak dan ditandatangani oleh Tergugat in casu Pejabat Tata Usaha Negara pada tingkat Kelurahan selaku Pejabat Yang Mengetahui sebagaimana yang telah dimohonkan Penggugat, telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku;

3. Memerintahkan Tergugat untuk menerbitkan Surat Keputusan berupa (1) Surat Keterangan Kepala Kelurahan [Bukti P-1] yang berisi tentang keterangan sebidang tanah bekas hak milik adat Glik C 1711 Persl 37 seluas 9.935 M² yang terletak di Jalan A Yani RT 005/RW 001, Kelurahan Marga Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) [Bukti P-2] yang berisi pernyataan bahwa tanah aquo telah dikuasai sejak 20 (dua puluh) tahun yang lalu oleh pemilik/pendahulu sebelum Penggugat dan terakhir diperoleh Penggugat sejak tahun 1982 dan sampai saat ini masih dikuasai Penggugat secara terus menerus, tidak dijadikan jaminan hutang dan tidak menjadi sengketa yang berdasarkan ketentuan buku permohonan pensertifikatan hak atas tanah bekas hak milik adat harus ditandatangani Penggugat selaku Pemohon/ Pemegang Hak dan ditandatangani oleh Tergugat *in casu* Pejabat Tata Usaha Negara pada tingkat Kelurahan selaku Pejabat Yang Mengetahui
 4. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;
 5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 64.000,- (Enam Puluh Empat Ribu Rupiah)
- (2) Surat Keterangan Kelurahan No: 593/ 35 / KLMJ/VI/2010 tanggal 16 Juni 2010 yang dikeluarkan oleh Lurah Marga Jaya N. SUKARNA (NIP 19581028 198603 1 012);
- (3) Surat Kelurahan Marga Jaya nomor: 593 / 35 / KLMJ/V/2010 kepada Kepala Kantor KPP Pratama Bekasi Selatan tentang Penerbitan SPPT tertanggal 5 Mei 2010;
- (4) Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi oleh Ir. Bambang Hendrawan M.Sc. (NIP 010 205 189) kepada Direktur Sengketa Pertanahan Badan Pertanahan Nasional RI nomor: 120-278-2003 tertanggal 21 Agustus 2008 tentang permohonan bantuan untuk penyelesaian masalah pensertifikatan sisa tanah C No. 1169, yang terletak di Jalan Ahamad Yani Kota Bekasi yang belum mendapat kepastian penyelesaian yang terdiri dari 11 item, dan yang relevan dengan perkara a-quo antara lain:
- No. 10 “ Bahwa sebagai informassi Sertifikat Hak Milik Nomor 534/Margajaya, Hak Milik Nomor 533/Margajaya, Hak Milik Nomor 532/Margajaya dihapus dan diubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor Halaman 9 dari 46 Putusan No 656/Pdt.G/2017/PN Bks



760/Margajaya, Hak Guna Bangunan Nomor 759/Margajaya, Hak Guna Bangunan Nomor 758/Margajaya tertulis atas nama PT. MAKRO INDONESIA berkedudukan di Jakarta;

- No. 11 “ Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas disimpulkan bahwa permohonan Sdr. Soerodjo S Haryono tidak dapat diproses karena Aktara Jual beli yang digunakan atas hak sudah pernah digunakan untuk pensertipikatan Hak Milik Nomor 534/Margajaya atas nama yang bersangkutan dan telah dialihkan/ dijual kepada PT. Makro Indonesia, dan tanah tersebut diklaim oleh Sd. Usman Kasim berdasarkan Akta Jual beli tanggal 15 Maret 1992 Nomor: 1194/435/Bks/1982;

_____Bahwa, Penggugat telah melakukan somasi secara patut kepada Tergugat, telah melakukan penutupan pintu untuk memasuki dan menggunakan lahan Penggugat atau setidaknya lahan yang bukan milik Tergugat yaitu Hari Kamis tanggal 18 Mei 2017 dan tanggal 22 Mei s/d 25 Mei 2017, membuat surat kepada Turut Tergugat guna menjalankan fungsi pemerintahan yaitu menutup atau mencabut terhadap kegiatan di Wilayah Kota Bekasi yang telah habis masa ijinnya dan kegiatan yang diberikan ijin (telah kadaluarsa tersebut) berada di atas lahan yang bukan milik Tergugat sebagaimana berikut ini;

(1) Jakarta, 25 April 2017

Nomor : 004/ALF-UK/LSI-Bekasi/0417

Lamp : surat

Perihal : SOMASI terhadap sebidang tanah yang dipergunakan oleh LotteMart Wholesale Jl. Jend. Ahmad Yani No.18, Marga Jaya, Bekasi Sel., Kota Bks, Jawa Barat 17141

(2) Jakarta, 09 Mei 2017

Nomor : 009/ALF-UK/LSI-Bekasi/0517

Lamp : Surat Kuasa, Copy tanda terima surat tanggal 25 April 2017, 2 Profile;

Perihal : **SOMASI Lanjutan dan Terakhir.**

(3) Jakarta, 24 Mei 2017

Nomor : 019/ALF-UK/LSI-Bekasi/0517

Lamp : copy jawaban Sendi Sanjaya yang menyatakan “alamat penerima sudah pindah” dan email tanggal 12 Mei 2017

Perihal : **SOMASI** dankelanjutan paska penutupan akses memasuki lahan H. Usman Kasim dan mediasi di Kantor Polsek Bekasi Selatan pada tanggal 22 Mei 2017.

ke-3 surat tersebut ditujukan kepada Tergugat dan diberikan tembusan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat;

Halaman **10** dari **46** Putusan No 656/Pdt.G/2017/PN Bks



_____ Bahwa, Penggugat telah beberapa kali difasilitasi oleh Turut Tergugat guna menggugat Tergugat mengklarifikasi mengenai lahan yang telah dipergunakan dan bukan miliknya tersebut serta apa-apa kewajibannya guna membayar penggunaan lahan tersebut yang mana di atasnya pernah diberikan ijin untuk pengelolaan parkir swasta dan pemasangan papan reklame, dan ternyata Tergugat tidak pernah mau menghadiri pertemuan tersebut dan tidak pernah membuat konfirmasi atau alasan tentang ketidakhadirannya tersebut jika pertemuan segitiga yaitu Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat, dan diketahui oleh Penggugat mengenai kehadiran Tergugat hanya terhadap panggilan Turut Tergugat saja dan hasil pertemuan tersebut tidak pernah berakibat Tergugat mau melaksanakan apa-apa yang telah disomasi oleh Penggugat;

_____ Bahwa, Penggugat telah secara aktif menggugat Tergugat dengan cara mendatangi Kantor Pusatnya di Jalan Lingkar Luar Selatan Kav.6, Jakarta Timur, melalui telepon dan bertemu di Pengadilan Negeri Bekasi dan oleh Tergugat tidak pernah memberikan konfirmasi untuk menjalankan kewajibannya melakukan pembayaran akibat menggunakan lahan yang bukan miliknya tersebut;

_____ Bahwa, Tergugat mengakui pada beberapa pertemuan antara lain yang difasilitasi oleh Kepala Polisian Sektor Bekasi Selatan di Kantor Polsek Bekasi Selatan pada hari Senin tanggal 22 Mei 2017 yang dihadiri oleh Camat Bekasi Selatan, Lurah Margajaya, Danramil, Penggugat oleh TIM Kuasa Hukum dan Tergugat yang mana beberapa point dari pertemuan tersebut telah menjadi NOTA DINAS Camat Bekasi Selatan tertanggal 23 Mei 2017 di internal Turut Tergugat, dimana dalam pertemuan tersebut telah ada kesepakatan antara lain yang berikut ini:

1. H. Usman Kasim dapat melakukan penutupan masuk ke dalam lahannya dengan catatan petugas atau ormas yang menjaganya tidak melebihi 5 (lima) orang;
2. PT. Lotte dilarang melakukan kegiatan usaha melalui lahan H. Usman Kasim;
3. PT. Lotte hanya diperkenankan melalui lahan H. Usman Kasim sepanjang untuk mengeluarkan barang dan keadaan darurat saja;

Isi Nota Dinas menyebutkan antara lain

No 5 : (PT. Lotte Mart) Sejarah singkat tentang PT. Lotte Mart sebelumnya adalah PT. Makro sudah melalui proses akuisisi dan segala bentuk barang sekarang sudah menjadi milik PT. Lotte Mart. Sampai



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

sekarang PT. Kotte mart tidak pernah mengakui tanah tersebut adalah milik PT. Lotte Mart

No 9 (Polsek Bekasi Selatan) Akan dengan kesepakatan alat peraga dari dilokasi lahan sengketa tidak berubah dan diminta membuka untuk sementara pintu keluar/masuk karyawan PT. Lotte Mart sedangkan untuk aktifitas jual beli dihentikan sementara sampai dengan adanya penyelesaian permasalahan. Apabila

Bahwa, kesepakatan hanya berlangsung 4 hari yaitu Senin, Selasa, Rabu dan Kamis setelah itu PT. Lotte telah melakukan kegiatan usaha sebagaimana sebelum dibuat kesepakatan;

Bahwa, dengan cara melawan hukum Tergugat telah merusak apa-apa yang telah dipasang (*alat peraga, ban bekas*) oleh Penggugat dan ratusan ban bekas milik Penggugat telah diangkut dan dibuang oleh Tergugat, dan terhadap itu maka telah dibuat laporan polisi di SPK Polres Bekasi khusus pencurian terhadap ban bekas yang ada dipintu masuk lahan H Usman Kasim menuju kegiatan usaha Tergugat;

Bahwa, lahan milik Penggugat yang dikuasai dan dipergunakan oleh Tergugat tidak pernah dilakukan pembayaran PBB oleh Tergugat sebagaimana telah menjadi ketentuan PBB dibayar oleh yang menggunakan tanah, dan dalam proses laporan Penggugat kepada Turut Tergugat diperoleh informasi atau data mengenai SHGB Tergugat adalah atas nama PT. Makro (perusahaan yang telah dilikuidasi dan telah ditutup), jumlah SHGB ada 3 (tiga) eks SHM dengan total lahan sekitar 1,2 Ha dan membayara PBB hanya sejumlah Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) pertahun;

Bahwa, Turut Tergugat belum melaksanakan eksekusi atau penutupan atau pembongkaran terhadap ketentuan daerah mengenai ijin perpikiran swasta yang telah kadaluarsa sejak tahun 2011 dan terhadap ijin papan reklaman/ billboard yang telah kadaluarsa sejak Juni 2017, dengan demikian juga terhadap permintaan Penggugat untuk dilakukan pembongkaran pagar tembok keliling yang dilakukan oleh Tergugat di atas lahan orang lain in casu H. Usman Kasim maka seandainya melalui gugatan perdata ini maka Turut Tergugat dapat melakukannya quod non;

Bahwa, Turut Tergugat telah mengeluarkan surat kepada Penggugat in casu kuasa hukum tertanggal 9 Oktober 2014 nomor 180/7259/Setda.Huk sifat Penting Hal Klarifikasi yang pada pokoknya menyatakan “ Ijin Penyelenggaraan Parkir Serta Pemasangan Reklame atas nama PT. Lotte Shopping Indonesia

Halaman 12 dari 46 Putusan No 656/Pdt.G/2017/PN Bks



yang telah daluarsa akan ditindak lanjuti oleh Perangkat Daerah teknis dalam bentuk antara lain pemberitahuan, peringatan, denda dan pembongkaran sesuai ketentuan hukum yang berlaku:

PEMBAYARAN YANG DI TAGIH PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT

_____ Bahwa, Tergugat telah menggunakan lahan yang bukan menjadi miliknya sejak tahun 2005 yang dipergunakan antara lain sebagai berikut:

1. Sebagai lahan parkir kepada pengunjung toko yang dikelola Tergugat yang dikenal dengan nama Lotte Mart Wholesale Bekasi dahulu adalah PT. Makro;
2. Sebagai jalan masuk dan jalan lintasan menuju Lotte Mart Wholesale Bekasi bagi pengunjung, karyawan, pemasok/kontraktor/ mitra dll;
3. Sebagai tempat meletakkan sesuatu dan tempat melakukan kegiatan Tergugat;
4. Tempat pemasangan billboard/ papan reklame Tergugat;

_____ Bahwa, lahan yang bukan milik Tergugat tersebut dan telah memberikan manfaat ekonomi dan tempat berusahanya maka oleh Penggugat melakukan penagihan dengan pembayaran sekaligus sejak tahun 2005 sampai dengan 2017 yaitu selama 12 (dua belas) tahun dengan ketentuan sebagai berikut:

- Pembayaran langsung kepada Penggugat akan dikenakan Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) setiap tahunnya dengan total Rp. 18.000.000.000,- (delapan belas milyar rupiah), atau
- Pembayaran melalui konsinyasi Pengadilan Negeri Bekasi akan dikenakan Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) setiap tahunnya dengan total Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah)

adalah penagihan sesuai dengan jumlah uang yang diajukan sejak 25 April 2017 berdasarkan surat SOMASI nomor 004/ALF-UK/LSI-Bekasi/0417;

_____ Bahwa, Tergugat melakukan perlawanan kepada tagihan Penggugat tersebut sehingga berakibat usaha hukum yang dilakukan oleh Penggugat mengeluarkan materil dan imateril sehingga melalui perkara a-quo akan ditagih sebagaimana berikut ini:

1. Biaya Penutupan lahan sebanyak 2 (dua) tahap yaitu :
 - Tahap pertama selama 1 (satu) hari yaitu hari Kamis dengan biaya Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tahap kedua selama 4 (empat) hari yaitu hari Senin, Selasa, Rabu dan Kamis dengan biaya Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
2. Biaya transportasi penagihan ke Kantor Tergugat total Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah);

_____ Bahwa, Terhadap perbuatan Tergugat yang secara melawan hukum telah memperdaya siapa saja guna kepentingannya menggunakan lahan Penggugat in casu lahan orang lain yang bukan menjadi miliknya untuk kepentingan usahanya secara terus menerus dan telah mengabaikan pemilik lahan maka dimohonkan kepada Yang Mulia Hakim untuk menghukum yang seberat-beratnya menginglat Tergugat adalah Perseroan dengan Modal Asing sehingga perbuatannya dapat berakibat pendapat yang tidak baik terhadap pemodal asing in casu Korea Selatan, Jepang dan Singapura;

_____ Bahwa, selengkapnya dalil dan fakta Penggugat akan dibuktikan dalam persidangan terbuka, dan oleh karena itu kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Bekasi untuk menyelenggarakan persidangan terbuka suatu hari kelak;

PENUNTUTAN

Berdasarkan uraian di atas maka sepatutnya Tergugat **yang telah menggunakan lahan orang lain** secara sewenang-wenang tanpa persetujuan (tidak pernah meminta ijin) Penggugat guna melakukan pembayaran, dan demikian juga kepada Turut Tergugat yang telah mengeluarkan ijin di atas lahan orang lain untuk pengelolaan parkir swasta dan pemasangan papan reklame maka dimohonkan kepada Yang Mulia Majelis Hakim menjatuhkan putusan berikut ini;

1. Mengabulkan gugatan seluruhnya;
2. Menyatakan putusan provisi sah dan berlaku sampai dengan putusan berkekuatan tetap;
3. Menyatakan sah terhadap sita jaminan dan berlaku terhadap (HGB) Nomor: 760/Margajaya, Nomor: 759/Margajaya dan Nomor: 758/Margajaya a/n PT. Makro Indonesiatermasuk pemblokiran oleh Badan Pertanahan Nasional yang berwenang;
4. Menyatakan Penggugat telah melakukan penagihan kepada Tergugat secara pantas dan tidak melawan hukum;
5. Menyatakan Penggugat dengan mengajukan surat kepada Turut Tergugat guna melakukan pembongkaran/penyegelan papan reklame, penutupan parkir dan pembongkaran pagar di atas lahan orang lain merupakan hak warga Negara kepada Pemerintah;

Halaman 14 dari 46 Putusan No 656/Pdt.G/2017/PN Bks



6. Menyatakan Turut Tergugat yang melakukan pembiaran ijin Tergugat yang telah daluarsa adalah kelalaian;
7. Menyatakan Tergugat telah menggunakan lahan orang lain sejak tahun 2005 untuk kepentingan usahanya;
8. Menyatakan Tergugat memagari tanah yang bukan miliknya, menggunakan tempat parkir di atas lahan yang bukan miliknya, pemasangan billboard di atas lahan orang lain, keluar masuk/ melintas/ memanfaatkan lahan orang lain adalah perbuatan sewenang-wenang;
9. Menghukum Tergugat terhadap perbuatan sewenang-wenang dengan membayar kompensasi pembayaran tunai kepada Penggugat sejak tahun 2005 sampai dengan pembayaran dilakukan sejumlah Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar rupiah) setiap tahunnya atau melakukan pembayaran secara konsinyasi melalui Pengadilan Negeri Bekasi sejumlah Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) setiap tahunnya;
10. Menghukum Tergugat melakukan pembayaran sekaligus secara Tunai setelah putusan ini dibacakan secara serta merta walaupun ada upaya banding, kasasi dan perlawanan;
11. Memerintahkan kepada Turut Tergugat melarang Tergugat melakukan kegiatan parkir di atas lahan yang bukan miliknya tersebut;
12. Memerintahkan kepada Turut Tergugat merobohkan papan reklame yang didirikan oleh Tergugat di atas lahan yang bukan menjadi miliknya tersebut;
13. Memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar PBB kepada Negara sejak tahun 2005 sampai dengan sekarang di atas lahan yang dipergunakannya tersebut setelah putusan ini dibacakan secara serta merta walaupun ada upaya banding, kasasi dan perlawanan;
14. Memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar kewajiban membayar retribusi dan denda parkir sejak tahun 2011 kepada Turut Tergugat setelah putusan ini dibacakan secara serta merta walaupun ada upaya banding, kasasi dan perlawanan;
15. Memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar kewajiban membayar retribusi dan denda pajak reklame sejak Juli 2017 kepada Turut Tergugat setelah putusan ini dibacakan secara serta merta walaupun ada upaya banding, kasasi dan perlawanan;
16. Memerintahkan Tergugat segera setelah putusan ini dibacakan secara serta merta walaupun ada upaya banding, kasasi dan perlawanan untuk membayar kompensasi penggunaan lahan tanpa persetujuan Pemilik lahan/ Penggugat dengan total pembayaran dihitung sejak tahun 2005 sampai dengan tahun 2017 sejumlah Rp. 18.000.000.000,- (delapan belas milyar rupiah) dengan



perincian 12 tahun dikalikan Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) per tahunnya ;

atau

meletakkan uang di PN Bekasi (konsinyasi) Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah) dengan perincian 12 tahun dikalikan Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) per tahunnya;

17. Memerintahkan Tergugat membayar kerugian materil dan imateril Penggugat sejumlah Rp. 1.850.000.000,- (satu milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah);

18. Memerintahkan Turut Tergugat mencabut izin-izin Tergugat;

19. Memerintahkan Tergugat menutup kegiatan usahanya secara sukarela atau secara kekuasaan oleh Turut Tergugat;

20. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing menghadapi Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. **SLAMET SETYO UTOMO, S.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Bekasi, sebagai Hakim Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Maret 2018 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban tanggal 28 Maret 2018 pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

KOMPETENSI ABSOLUT

1. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam surat gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan terang tentang kebenarannya;
2. Bahwa mencermati isi gugatan PENGGUGAT secara keseluruhan baik terhadap provisi maupun pokok perkara, dapat terlihat dengan jelas petutun dari PENGGUGAT tidak seluruhnya merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri Bekasi untuk memeriksa dan mengadili. Hal ini dapat



terlihat mengenai petitum PENGGUGAT bagian provisi halaman 5, terkait dengan permintaan "Penyegelan papan billboard/reklame yang di Bangun di atas lahan yang bukan milik Tergugat". Permintaan tersebut merupakan tindakan yang seharusnya dilakukan oleh Pejabat pada instansi yang berwenang di bawah Pemerintah Kota Bekasi, yang mana merupakan Pejabat Tata Usaha Negara menurut ketentuan Pasal 1 angka (8) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Sehingga jelas bahwa hal tersebut bukan merupakan wewenang atau kompetensi dari Pengadilan Negeri Bekasi untuk memeriksa dan memutus melainkan Pengadilan Tata Usaha Negara;

3. Bahwa dalam petitum PENGGUGAT halaman 12 angka 15 yang meminta "Memerintahkan Tergugat untuk membayar kewajiban membayar retribusi dan denda pajak reklame sejak Juli 2017 kepada Turut Tergugat setelah putusan ini dibacalcan secara serta merta walaupun upaya banding, kasasi dan perlawanan". Petitum ini jelas bukan merupakan wewenang atau kompetensi dari Pengadilan Negeri Bekasi untuk memeriksa dan mengadili melainkan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara, dikarenakan perihal pembayaran retribusi dan denda pajak reklame merupakan urusan Tata Usaha Negara sesuai ketentuan Pasal 1 angka (7) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk **memberikan Putusan Sela mengenai kompetensi absolut ini dan menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;**

GUGATAN ERROR IN PERSONA

Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

5. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas isi gugatan PENGGUGAT dikarenakan hanya mengajukan gugatan kepada TERGUGAT saja. Padahal faktanya objek gugatan *a quo* atau setidaknya sebagian dari objek gugatan *a quo* juga diakui oleh pihak-pihak lainnya antara lain Yanbih Bin Tjio Tjoan Hoat, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat cq. Direktorat Jenderal Bina Marga, Perum. Jasa Tirta II, Soerodjo S. Hardjono, H. Goman dan para penghuni rumah



yang merupakan karyawan/pensiunan karyawan Direktorat Jenderal Bina Marga;

6. Bahwa bukti terhadap objek gugatan atau bagian dari objek gugatan a quo juga diakui oleh pihak-pihak lainnya sebagaimana disebutkan di atas, dapat dibuktikan dengan sedang berlangsungnya pemeriksaan atas gugatan Yanbih Bin Tjio Tjoan Hoat dengan Nomor Register Perkara 423/Pdt.G/2017/PN.BKS. yang mana masih di periksa oleh Pengadilan Negeri Bekasi dimana dalam perkara tersebut PENGGUGAT berkedudukan sebagai Tergugat VI, sementara TERGUGAT berkedudukan sebagai Tergugat IV. Dengan fakta bahwa TERGUGAT selalu menghadiri proses pemeriksaan atas perkara tersebut, tetapi PENGGUGAT tidak pernah hadir sejak awal dan justru mengajukan gugatan tersendiri dengan nomor perkara 656/Pdt.G/2017/PN.BKS. yang hanya menjadikan PT. Lotte Shopping Indonesia sebagai TERGUGAT;
7. Bahwa yang menjadi objek gugatan dalam perkara a quo adalah sebidang tanah yang di klaim oleh PENGGUGAT sebagai miliknya berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli (AJB) oleh Notaris dan selanjutnya sebagai penggarap atau pemegang hak atas tanah adat tersebut berdasarkan Surat Girik Letter C yang tercatat pada Kelurahan Margahayu dahulu Kelurahan Pekayon Bekasi Selatan. Namun dalam perkara ini PENGGUGAT tidak mengikutsertakan Kelurahan Margajaya sebagai pihak untuk membuktikan apakah benar Surat Girik Letter C dimalsud sudah tercatat pada data Kelurahan Margajaya atau belum. Dan faktanya PENGGUGAT sampai dengan saat ini belum dapat melakukan proses pensertifikatan atas tanah a quo;
8. Bahwa PENGGUGAT juga tidak mengikutsertakan Kantor Pertanahan Kota Bekasi sebagai pihak dalam perkara ini padahal objek utama dalam perkara ini adalah perihal kepemilikan lahan yang mana TERGUGAT telah memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 758/Margajaya seluas 6.000 M² (enam ribu meter persegi), Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 759/Margajaya seluas 7.000 M² (tujuh ribu meter persegi) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 760/Margajaya seluas 6.110 M² (enam ribu seratus sepuluh meter persegi), ketiganya terdaftar atas nama PT. Lotte Shopping Indonesia. Sehingga total luas tanah yang sah dan mutlak milik TERGUGAT adalah seluas 19.110 M² (sembilan belas ribu seratus sepuluh meter persegi). Ketiga sertifikat tersebut juga terdaftar secara sah pada Kantor



Pertanahan Kota Bekasi sampai dengan saat ini dan belum pernah ada pembatalan dan/atau dibatalkan pihak manapun;

9. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata, halaman 113 bagian Akibat Hukum Kesalahan Pihak, disebutkan Bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum :
 - gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;
 - akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat di terima (*niet ontvankelijke verklaard*).";
10. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat di terima (*niet ontvankelijke verklaard*);

GUGATAN OBSCUUR LIBEL

11. Bahwa PENGGUGAT dalam perkara a *quo* halaman 2, hanya mendal.ilkan membeli satu bidang lahan berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli (AJB) oleh Notaris dan selanjutnya sebagai penggarap atau pemegang hak atas tanah adat tersebut berdasarkan Surat Girik Leter C yang tercatat pada Kelurahan Margahayu dahulu Kelurahan Pekayon Bekasi Selatan. Namun tidak menjelaskan Akta Jual Beli Nomor Berapa dari Notaris mana, tidak menyebutkan luas tanah yang dipermasalahkan dan juga dasar Girik Leter C yang dimaksud;
12. Bahwa jika PENGGUGAT menyatakan memiliki Akta Jual Beli berdasarkan Girik Letter C yang tercatat pada Kelurahan, hal ini **bertentangan** dengan isi gugatan PENGGUGAT sendiri pada halaman 6 yang mengutip isi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 55/G/2009/PTUN-BDG jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 273/B/2009/[PT.TUN.JKT. jo.](#) Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 194 K/TUN/2010 yang apabila dicermati perkara tersebut merupakan gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT terhadap Lurah Margajaya dikarenakan Lurah Margajaya tidak menerbitkan "Surat Keputusan berupa (1) Keterangan Kepala Kelurahan yang berisi tentang keterangan sebidang tanah bekas hak milk adat Girik C 1171 Pers1 37 seluas 9.935 M² yang terletak di Jl. A Yani RT 005/RW 001, Kelurahan Marga Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi dan (2) Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) yang berisi pernyataan bahwa tanah aquo telah dilcuasai sejak 20 (dua) puluh tahun yang lalu



oleh pemilik/pendahulu sebelum Penggugat dan terakhir diperoleh Penggugat sejak tahun 1982 dan sampai saat ini masih dikuasai Penggugat secara terus menerus, "Hal ini justru membuktikan bahwa terhadap Akta Jual Beli berdasarkan Surat Girik Letter C yang di klaim sebagai milik PENGGUGAT, **belum tercatat** di Kelurahan, sehingga PENGGUGAT harus mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dimaksud sampai dengan Mahkamah Agung Republik Indonesia;

13. Bahwa terkait dengan pencatatan di Kelurahan Margajaya, hal ini harus mendapatkan konfirmasi terlebih dahulu kepada pihak Kelurahan dimaksud dengan cara mengilcutsertakan pihak Kelurahan Margajaya sebagai pihak dalam perkara ini. Namun faktanya dalam gugatan ini pihak Kelurahan Margajaya tidak diikutsertakan sebagai pihak sehingga jelas gugatan ini merupakan gugatan yang kabur (*obscuur libel*) dan tidak sempurna karena hak atas objek gugatan *a quo* tidak jelas, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
14. Bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hulum perdata dengan badan atau pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai alcibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlalcu. Atas dasar hal tersebut maka dapat terlihat dengan jelas gugatan Tata Usaha Negara yang dimenangkan oleh PENGGUGAT hanya terkait perihal tidak dikeluarkannya keputusan tata usaha Negara oleh pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Lurah Margajaya. Namun hal tersebut tidak lantas dimalmai bahwa dengan dasar putusan tata usaha Negara dimaksud maka secara otomatis PENGGUGAT telah memiliki hak atas tanah *a quo*. Dan haruslah ditanyakan kepada Kelurahan Margajaya perihal pelaksanaan atas Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dimaksud. Atas dasar hal-hal tersebut di atas maka jelas gugatan ini kabur dan sudah sepatasnya untuk ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat di terima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM PROVISI

Halaman **20** dari **46** Putusan No 656/Pdt.G/2017/PN Bks



15. Bahwa hal-hal yang tersebut dalam Eksepsi mohon dianggap telah termasuk dan merupakan bagian dalam provisi;
16. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan provisi PENGGUGAT dikarenakan jelas bahwa dasar pengajuan gugatan ini tidak jelas apakah perihal kepemilikan tanah atau permasalahan perizinan reklame serta parkir dan gugatan nyata telah kurang pihak. Selain itu tidak ada unsur mendesak bagi PENGGUGAT sehingga petitum provisi haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
17. Bahwa TERGUGAT menolak dalil gugatan provisi PENGGUGAT halaman 4 angka (1). Faktanya untuk TERGUGAT memasang papan reklame/billboard, memang tidak memerlukan MoU atau kontrak lahan dengan PENGGUGAT **dikarenakan reklame/billboard milik TERGUGAT berdiri di atas lahan milik sendiri yang telah bersertifikat sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 760/Margajaya seluas 6.110 M².**
18. Bahwa tidak benar dalil gugatan provisi PENGGUGAT halaman 4 angka (2) yang menyatakan "lahan tanah yang telah dipagar tembok dan dipasang gerbang besi oleh Tergugat di atas lahan yang bukan menjadi miliknya maka dengan mudah dapat dibuktikan kepada Yang Mulia Majelis Halcim tentang tanah tersebut di luar dari ke-3 Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 760/Margajaya, Nomor 759/Margajaya dan Nomor: 758/Margajaya a/n PT. Malcro Indonesia." Faktanya **lahan yang ditembok dan dipasang pagar besi oleh TERGUGAT berada di atas lahan miliknya sendiri** yang sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 758/Margajaya seluas 6.000 M² (enam ribu meter persegi), Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 759/Margajaya seluas 7.000 M² (tujuh ribu meter persegi) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 760/Margajaya seluas 6.110 M² (enam ribu seratus sepuluh meter persegi), ketiganya terdaftar atas nama PT. Lotte Shopping Indonesia;
19. Bahwa tidak benar dalil gugatan provisi PENGGUGAT halaman 4 angka (3) yang menyatakan "Bangunan Tergugat telah menggunakan sebagian lahan yang bukan menjadi miliknya sebagaimana Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 760/Margajaya, Nomor 759/Margajaya dan Nomor 758/Margajaya a/n PT. Malcro Indonesia seluas 18.150 M²". Faktanya **bangunan milik TERGUGAT didirikan di atas tanah miliknya sendiri** sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 758/Margajaya seluas 6.000 M² (enam ribu meter persegi), Sertifikat

Halaman 21 dari 46 Putusan No 656/Pdt.G/2017/PN Bks



Hak Guna Bangunan Nomor 759/Margajaya seluas 7.000 M² (tujuh ribu meter persegi) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 760/Margajaya seluas 6.110 M² (enam ribu seratus sepuluh meter persegi), ketiganya terdaftar atas nama PT. Lotte Shopping Indonesia. Jadi sebenarnya dimana letak tanah yang dialcui oleh PENGGUGAT jika dinyatakan berada diluar lahan TERGUGAT yang telah bersertifikat dimaksud ?;

20. Bahwa TERGUGAT menolak dalil gugatan provisi PENGGUGAT halaman 4 angka (5) dan (6). Hal ini dikarenakan **PENGGUGAT tidak berkepentingan dan berwenang bertindak seakan-akan mewakili TURUT TERGUGAT**. Dan disampaikan dengan tegas bahwa TERGUGAT senantiasa taat dan patuh melaksanakan kewajibannya sehubungan dengan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), retribusi parkir dan pajak reklame. Hal ini terbukti sampai dengan tahun 2017, TURUT TERGUGAT selalu menerbitkan dan menerima pembayaran atas ketiga hal dimaksud dan ikut serta dalam memajukan Kota Bekasi baik secara langsung maupun tidak langsung;
21. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan provisi PENGGUGAT halaman 4 angka (7) yang meminta agar dilalucukan penundaan atas perpanjangan ijin pengelolaan parkir swasta dan pemasangan reklame/billboard sampai dengan pemeriksaan di pengadilan selesai dan berkekuatan hukum tetap. Meminta agar dilalucukan penyegelan papan billboard/reklame, melarang kegiatan parkir di lahan yang bukan milik Tergugat. Faktanya pengajuan permohonan izin pengelolaan parkir swasta dan izin reklame TERGUGAT ditunda penerbitannya dan **tidak ditolak** oleh TURUT TERGUGAT dikarenakan adanya somasi dari PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT dan juga dikarenakan adanya gugatan ini. Namun hal tersebut bukan lantas diartikan bahwa TURUT TERGUGAT telah mengakui hak kepemilikan atas tanah yang dimiliki oleh PENGGUGAT. Jadi sangatlah tidak adil apabila TERGUGAT yang sudah sejak tahun 2005 ikut berkontribusi dalam pembangunan Kota Bekasi baik secara langsung maupun tidak langsung yang mana selalu berusaha untuk tunduk dan patuh pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, pengajuan perpanjangan izin pengelolaan parkir swasta dan izin reklame ditunda penerbitannya oleh TURUT TERGUGAT hanya karena adanya somasi dari PENGGUGAT dan perkara *a quo* yang mana pada faktanya **lahan parkir dan berdirinya reklame billboard berada di atas tanah milik TERGUGAT sendiri** sesuai dengan Sertifikat Hak

Halaman 22 dari 46 Putusan No 656/Pdt.G/2017/PN Bks



Guna Bangunan Nomor 758/Margajaya seluas 6.000 M² (enam ribu meter persegi), Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 759/Margajaya seluas 7.000 M² (tujuh ribu meter persegi) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 760/Margajaya seluas 6.110 M² (enam ribu seratus sepuluh meter persegi), ketiganya terdaftar atas nama PT. Lotte Shopping Indonesia;

22. Bahwa sangat tidak berdasar bagi PENGGUGAT meminta diserahkan penguasaan pagar dan gerbang dari TERGUGAT dan meminta agar Pengadilan Negeri Bekasi memerintahkan TERGUGAT untuk membayar kewajiban PBB, Retribusi Parkir dan Pajak Reklame, karena **faktanya untuk pagar dan gerbang didirikan atas biaya TERGUGAT sendiri dan tidak berdiri di atas tanah yang diakui oleh PENGGUGAT.** Selain itu untuk kewajiban PBB, retribusi parkir dan pajak reklame, hal tersebut bukan merupakan kewenangan dari PENGGUGAT untuk meminta hal tersebut dilaksanakan karena PENGGUGAT tidak bertindak untuk dan atas nama TURUT TERGUGAT. selain itu dikarenakan keterkaitan izin reklame dan izin penyelenggaraan parkir swasta, hal tersebut merupakan wewenang mutlak dari TURUT TERGUGAT;
23. Bahwa atas dasar hal tersebut di atas maka sudah sepatutnya gugatan provisi yang diajukan oleh PENGGUGAT untuk ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

24. Bahwa hal-hal yang tersebut dalam Eksepsi dan Provisi mohon dianggap telah termasuk dan merupakan bagian dalam pokok perkara;
25. Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil dan bukti-bukti PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan terang tentang kebenarannya;
26. Bahwa TERGUGAT perlu menyampaikan kekeliruan terkait alamat TERGUGAT yang dituliskan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya yakni beralamat di Kampung Pangkalan Bambu, Jl. Jend. Ahmad Yani No. 18, RT. 001 RW. 005, Marga Jaya, Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Jawa Barat. Adapun alamat TERGUGAT adalah di Jl. Lingkar Luar Selatan Kav. 5-6, Susukan, Ciracas, Jakarta Timur. Sementara yang beralamat di Jl. Jend. Ahmad Yani adalah lokasi salah satu toko/gerai TERGUGAT di Kota Bekasi;
27. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT pada halaman 1 dan 2 terkait Kedudukan Hukum Para Pihak bagian



Penggugat, hal ini dikarenakan PENGGUGAT hanya menyebutkan "pernah membeli satu bidang lahan berdasarkan Akte Perikatan Jual Beli (AJB) oleh Notaris dan selanjutnya sebagai penggarap atau pemegang hak atas tanah adat tersebut berdasarkan Surat Girik Leter C yang tercatat pada Kelurahan Margahayu dahulu kelurahan Pekayon Bekasi Selatan." Dalam hal ini PENGGUGAT tidak menyebutkan Nomor, Tanggal dan Notaris yang membuat Akta Jual Beli. Selain itu PENGGUGAT hanya menyebutkan Surat Girik Leter C tapi tidak dijelaskan Nomor berapa dan Persil berapa. Dan PENGGUGAT juga menyebutkan Kelurahan Margahayu. Sepengetahuan TERGUGAT, Kelurahan Margahayu berada di daerah Bekasi Timur, sementara objek sengketa berkedudukan di Kelurahan Margajaya, Bekasi Selatan. Hal ini jelas telah cacat secara hukum karena untuk dapat mengakui objek sengketa, harus menjelaskan secara detail objek yang disengketakan. Maka sudah sepantasnya gugatan PENGGUGAT untuk di tolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat di terima;

28. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT halaman 2 bagian Tergugat, khususnya perihal data Sertifikat Hak Milik (SHM) yang telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan luas tanah masing-masing SHM/SHGB dimaksud. Yang sebenarnya adalah TERGUGAT memiliki tanah dan mendirikan bangunan di atas tanah miliknya sendiri sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 758/Margajaya seluas 6.000 M² (enam ribu meter persegi), Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 759/Margajaya seluas 7.000 M² (tujuh ribu meter persegi) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 760/Margajaya seluas 6.110 M² (enam ribu seratus sepuluh meter persegi), ketiganya terdaftar atas nama PT. Lotte Shopping Indonesia;
29. Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, maka sudah jelas terlihat PENGGUGAT telah keliru dan tidak mengetahui objek tanah yang disengketakan. Karena tidak benar dalil PENGGUGAT pada halaman 3 yang menyatakan luas lahan TERGUGAT berdasarkan ke-3 SHM sekitar 18.150 M² dan selebihnya adalah lahan orang lain (dhi. diakui milik PENGGUGAT) yang terletak di bagian selatan dari SHM Nomor 534/Margajaya. Faktanya total luas lahan milik TERGUGAT berdasarkan 3 (tiga) SHGB yang dimiliki yakni Nomor 758/Margajaya, Nomor 759/Margajaya, dan Nomor 760/Margajaya adalah sebesar 19.110 M². Sehingga lahan milik TERGUGAT adalah keseluruhan tanah yang di atasnya berdiri bangunan LOTTE Grosir untuk menjalankan



usaha Perkulakan dan terhadap tanah tersebut telah di pasang tembok pada sekeliling dan pintu masuk dipasang pagar besi yang mana hal tersebut dilakukan di atas tanah milik sendiri berdasarkan ketiga SHGB sebagaimana disebutkan di atas. Jadi sangat tidak benar dan tidak berdasar klaim yang dilakukan PENGGUGAT melalui gugatan ini sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

30. Bahwa TERGUGAT mempertanyakan dalil PENGGUGAT dalam gugatannya halaman 3 yang menyatakan "Tidak pernah melakukan pembayaran PBB terhadap lahan di luar ke-3 SHM yang dipergunakan tersebut, sebagaimana telah menjadi ketentuan siapa yang menggunakan lahan/bangunan maka lahir kewajiban membayar PBB". Berdasarkan fakta di atas, maka TERGUGAT sudah melaksanakan kewajiban pembayaran PBB atas lahan miliknya sendiri dan tidak ada kaitannya dengan lahan yang diklaim oleh PENGGUGAT yang belum diketahui keberadaannya;
31. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT pada halaman 5 bagian Sita Jaminan, yang intinya meminta agar diletakkan sita jaminan berupa HGB Nomor 760/Margajaya, Nomor 759/Margajaya, dan Nomor 758/Margajaya. PENGGUGAT dalam hal ini saja tidak mengetahui objek yang disengketakan yang mana terbukti telah salah menyebutkan luas lahan yang dimiliki TERGUGAT berdasarkan 3 (tiga) SHGB dan tidak menyebutkan spesifik dasar kepemilikan objek yang disengketakan. Selain itu menurut M. Yahya Harahap, SH. dalam bukunya Hukum Acara Perdata halaman 341 "permintaan sita jaminan hanya dapat dilakukan terbatas pada objek barang yang diperkarakan dan tidak boleh melebihi objek tersebut. Pelanggaran atas prinsip itu, dianggap sebagai penyalahgunaan wewenang (*abuse of authority*), dan sekaligus merupakan pelanggaran atas tata tertib beracara sehingga penyitaan itu dikategorikan sebagai *undue process* atau tidak sesuai dengan hukum acara." Atas dasar hal tersebut maka permintaan PENGGUGAT terkait sita jaminan haruslah di tolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat di terima;
32. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT pada halaman 6 bagian Alasan Pengajuan Gugatan, yang mana PENGGUGAT mengklaim dapat membuktikan bukti hukum atas kepemilikan lahan yang dipergunakan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat, yang bersandar pada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 55/G/2009/ PTUN-BDG jo. Putusan Pengadilan Tinggi

Halaman 25 dari 46 Putusan No 656/Pdt.G/2017/PN Bks



Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 273/B/2009/[PT.TUN.JKT. jo.](#) Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 194 K/TUN/2010. Bahwa PENGGUGAT harusnya memahami sengketa Tata Usaha Negara (TUN) hanya berkaitan dengan proses Administrasi Negara dan tidak membahas perihal kepemilikan atas lahan yang diakui oleh PENGGUGAT. Karena sedianya Putusan TUN dimaksud baru menjadi acuan awal untuk PENGGUGAT melakukan proses pensertifikatan atas tanah yang di klaim yang mana prosesnya harus sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jadi Putusan TUN dimaksud jelas **bukanlah merupakan alat bukti kepemilikan hak atas tanah**. Sehingga gugatan PENGGUGAT tidak berdasar dan prematur sehingga sudah sepatutnya untuk di tolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat di terima;

33. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT pada halaman 7 paragraph terakhir yang bersambung ke halaman 8, faktanya TERGUGAT menjawab somasi PENGGUGAT dengan Surat Jawaban Atas Somasi Nomor 087/LEG/LSI/17 tanggal 28 April 2017 yang mana pada saat itu sepengetahuan TERGUGAT masih berlangsung pemeriksaan atas perkara yang diajukan oleh Yanbih Bin Tjio Tjoan Hoat pada tingkat kasasi dengan Nomor Register Perkara 1855K/PDT/2016 jo. No. 218/Pdt.G/2013/PN.BKS. dimana PENGGUGAT juga ikut di gugat dalam perkara dimaksud;
34. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT pada halaman 8 paragraph kedua dan ketiga, dikarenakan TERGUGAT selalu hadir memenuhi undangan TURUT TERGUGAT dan memberikan konfirmasi apabila tidak dapat hadir. Hanya memang TERGUGAT sudah menyatakan secara tegas dan jelas kepada TURUT TERGUGAT bahwa TERGUGAT tidak bersedia difasilitasi apabila hanya melibatkan PENGGUGAT dan TERGUGAT. dikarenakan objek tanah a quo juga di klaim oleh pihak-pihak lainnya antara lain Yanbih Bin Tjio Tjoan Hoat, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat cq. Direktorat Jenderal Bina Marga, Perum. Jasa Tirta II, Soerodjo S. Hardjono, H. Goman dan para penghuni rumah yang merupakan karyawan/pensiunan karyawan Direktorat Jenderal Bina Marga. Yang mana saat ini juga sedang berlangsung pemeriksaan perkara Nomor 423/ Pdt.G/2017/PN.BKS yang diajukan oleh Yanbih Bin Tjio Tjoan Hoat dimana PENGGUGAT juga Masuk sebagai salah satu TERGUGAT namun tidak pernah menghadiri sidang perkara tersebut sejak awal.

Halaman 26 dari 46 Putusan No 656/Pdt.G/2017/PN Bks



Justru tiba-tiba PENGGUGAT mengajukan gugatan a *quo* dan hanya menempatkan PT. Lotte Shopping Indonesia sebagai TERGUGAT;

35. Bahwa agar tidak menyalahi hukum acara dan menghindari Putusan yang saling bertentangan karena ada 2 (dua) perkara yang sedang berlangsung dengan objek perkara yang sama, maka TERGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk memberikan arahan apakah perkara-perkara tersebut dapat berjalan sendiri-sendiri atau semestinya digabungkan agar tidak terjadi kekeliruan dalam memeriksa dan mengadili perkara-perkara dimaksud;
36. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT halaman 8 paragraph terakhir yang bersambung ke halaman 9 seolah-olah telah ada kesepakatan yang terjadi antara PENGGUGAT dan TERGUGAT. perlu TERGUGAT sampaikan kejadian sebenarnya adalah saat itu TERGUGAT sudah sampaikan dihadapan para pimpinan daerah (dhi. Kapolsek, Camat, Lurah, Danramil) bahwa TERGUGAT tidak bisa menyetujui permintaan PENGGUGAT untuk membayar kompensasi kepada PENGGUGAT karena masih ada perkara yang berlangsung di Mahkamah Agung Republik Indonesia dan dikarenakan terhadap objek yang di klaim (saat itu yang diduduki atau di tutup adalah di luar batas pagar TERGUGAT) juga dialcui oleh pihak-pihak lainnya lainnya antara lain Yanbih Bin Tjio Tjoan Hoat, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat cq. Direktorat Jenderal Bina Marga, Perum. Jasa Tirta II, Soerodjo S. Hardjono, H. Goman dan para penghuni rumah yang merupakan karyawan/pensiunan karyawan Direktorat Jenderal Bina Marga. Selain itu TERGUGAT dapat menggunakan jalan akses keluar masuk ke pertokoan LOTTE Grosir dikarenakan telah mendapatkan izin resmi dari Departemen Pekerjaan Umum cq. Direktorat Jenderal Bina Marga sesuai dengan Surat Keterangan No. Bn. 124/79. Tanggal 24 Juli 1979 yang mana sampai saat ini masih berlaku dan diakui oleh Kementerian Pekerjaan Umum cq. Direktorat Jenderal Bina Marga;
37. Bahwa dengan fakta tersebut maka dapat terlihat beberapa hal sebagai berikut:
 - a. PENGGUGAT saat melakukan penutupan akses keluar masuk, hanya berani melakukan penutupan di luar batas pagar dan tembok. Patut dipertanyakan kenapa ? karena jika melihat objek gugatan a *quo* maka yang diklaim PENGGUGAT dan disengketakan tidak



hanya akses jalan keluar masuk melainkan juga lahan parkir yang mana untuk lahan parkir, TERGUGAT telah memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 760/Margajaya. Maka jelas PENGGUGAT mengetahui bahwa lahan yang dijadikan tempat parkir oleh TERGUGAT adalah sah milik TERGUGAT;

- b. Bahwa mengenai lahan yang digunakan oleh TERGUGAT sebagai jalan akses keluar masuk pertokoan LOTTE Grosir dimana TERGUGAT telah mendapatkan izin dari Departemen Pekerjaan Umum cq. Direktorat Jenderal Bina Marga. Dalam perkara ini PENGGUGAT tidak memasukkan Direktorat Jenderal Bina Marga sebagai pihak. Padahal Direktorat Jenderal Bina Marga juga memiliki kepentingan hukum atas lahan yang disengketakan (dhi. lahan yang didalamnya termasuk jalan akses keluar masuk pertokoan LOTTE Grosir, tapi di luar pagar dan tembok LOTTE Grosir Bekasi);
 - c. Bahwa sebagaimana disebutkan ada pihak-pihak lainnya yang mengklaim objek perkara a quo (dhi. lahan yang didalamnya termasuk jalan akses keluar masuk pertokoan LOTTE Grosir, tapi di luar pagar dan tembok LOTTE Grosir Bekasi) antara lain Yanbin Bin Tjio Tjoan Hoat, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat cq. Direktorat Jenderal Bina Marga, Perum. Jasa Tirta II, Soerodjo S. Hardjono, H. Goman dan para penghuni rumah yang merupakan karyawan/pensiunan karyawan Direktorat Jenderal Bina Marga dan adanya gugatan No. 423/Pdt.G/2017/PN.BKS yang diajukan oleh Yanbin Bin Tjio Tjoan Hoat dan PENGGUGAT juga termasuk salah satu pihak yang di gugat, jelas menunjukkan bahwa gugatan ini kurang pihak, sehingga sudah sepatutnya untuk di tolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat di terima;
38. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT halaman 9 paragraph ke 3 perihal TERGUGAT merusak apa-apa yang telah di pasang (alat peraga, ban bekas). Karena jika memang PENGGUGAT telah membuat laporan polisi di SPK Polres Bekasi dan TERGUGAT adalah pelakunya, maka pasti pihak Kepolisian menindaklanjuti Laporan dimaksud dan menjadikan TERGUGAT sebagai Tersangka. Untuk tuduhan ini TERGUGAT mengingatkan kepada PENGGUGAT untuk berhati-hati dalam mengeluarkan pernyataan karena pernyataan yang tidak dapat dibuktikan maka dapat dikategorikan fitnah, pencemaran nama baik dan perbuatan tidak menyenangkan;



39. Bahwa berdasarkan hal-hal yang disebutkan di atas disertai fakta-fakta dan bukti-bukti, maka terhadap dalil-dalil gugatan PENGGUGAT untuk selain dan selebihnya menurut TERGUGAT tidak perlu ditanggapi lebih lanjut terutama perihal ganti rugi yang di minta. Hal ini dikarenakan dasar dan bukti kepemilikan hak atas tanah yang di klaim oleh PENGGUGAT juga tidak jelas dan dikarenakan masih adanya pihak-pihak lain yang berkepentingan secara hukum terhadap objek perkara *a quo* yang tidak diikutsertakan oleh PENGGUGAT. Selain itu **tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT** dikarenakan dalam menjalankan usahanya hanya menggunakan tanah dan bangunan milik sendiri yang telah bersertifikat sesuai dengan SHGB Nomor 758/Margajaya, Nomor 759/Margajaya, dan Nomor 760/Margajaya. Sementara untuk jalan akses keluar masuk TERGUGAT telah mendapatkan izin dari Departemen Pekerjaan Umum cq. Direktorat Jenderal Bina Marga. Oleh karenanya gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan di tolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat di terima.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan menyatakan Eksepsi terhadap Kompetensi Absolut TERGUGAT tepat dan beralasan;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Menerima Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
4. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat di terima.

DALAM PROVISI

Menolak gugatan provisi PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat di terima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat di terima;
2. Menyatakan dan menolak sita jaminan yang diajukan PENGGUGAT terhadap HGB Nomor 760/Margajaya, Nomor 759/Margajaya, dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 758/Margajaya termasuk pemblokiran oleh Badan Pertanahan Nasional yang berwenang;

3. Menyatakan TERGUGAT tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan perbuatan yang sewenang-wenang;
4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul atas gugatan ini.

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**ex aequo et bono**).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban tanggal 21 Maret 2018 pada pokoknya sebagai berikut :

1. Obyek gugatan adalah kepemilikan hak atas tanah seluas seluas 9.935 M² yang terletak di Jl.Jend Ahmad Yani, RT.05//RW.01, Kel.Margajaya, Kec.Bekasi Selatan, Kota Bekasi, dengan batas :
 - Sebelah utara : Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) NO.760 atas nama PT.LOTTE SHOPPING INDONESIA (TERGUGAT) ;
 - Sebelah selatan : Jl.Jend.Ahmad Yani;
 - Sebelah timur : Kali Bekasi;
 - Sebelah barat : Kali Mati.
2. Obyek gugatan diklaim kepemilikannya oleh PENGGUGAT berdasarkan Akta Jual Beli No.1194/435/BKS/1982 tertanggal 15 Maret 1992.
3. Sebagian obyek gugatan merupakan bapian dari SHGB TERGUGAT Nomor 760 seluas 6.110 M² yang dimanfaatkan oleh TERGUGAT sebagai lahan parkir. Sedangkan bagian yang lain dimanfaatkan oleh KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT dalam bentuk perumahan dan bagian timur sejajar kali bekasi dikuasai dan dimanfaatkan oleh masyarakat.
4. Obyek gugatan diklaim kepemilikannya oleh banyak pihak selain PENGGUGAT yakni TERGUGAT, Sdr. YANBIH BIN TJOAN HOAT dkk. (selaku ahli waris Alm.TJI0 TEK HAY), KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT, PERUSAHAAN JASA TIRTA II (PJT II), H.GOMAN dan Sdr. SOERODJO dengan berbagai dasar kepemilikan dimana saat ini tengah di periksa oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dengan Nomor Perkara 423/Pdt.G/2017/ PN.BKS.

Halaman 30 dari 46 Putusan No 656/Pdt.G/2017/PN Bks



Mengingat posisi kami sebagai TURUT TERGUGAT yang tunduk dan patuh terhadap pelaksanaan Putusan maka kami menyerahkan sepenuhnya pemeriksaan kebenaran materil atas perkara aquo kepada Majelis Hakim serta mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat telah memberikan replik tanggal 04 April 2018, demikian juga Tergugat dan Turut Tergugat telah memberikan duplik masing-masing tanggal 11 April 2018, dimana replik dan duplik tersebut terlampir di dalam berita acara pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat-alat bukti yang berupa foto copy surat-surat bukti yang telah bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya kecuali, P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15 sesuai foto copy sebagai berikut:

1. Foto copy surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi tanggal 21 Agustus 2008 perihal permohonan bantuan untuk penyelesaian masalah pensertifikatan sisa tanah C No. 1169 yang terletak di Jalan Ahmad Yani Kota Bekasi yang belum mendapat kepastian penyelesaian yang ditujukan kepada Direktur Sengketa Pertanahan Badan Pertanahan Nasional RI Jl. Sisimangaraja No. 2 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, diberi tanda P-1;
2. Foto copy gambar atau Denah lahan angka 1. WIDODO, AJB No. 24/IV/BKS/1980 Luas = 7000 m² di Sertifikat No. M.533 tetap luasnya 7000 m², 2. WONG TJIN TJAHAI AJB No. 25/IV/BKS/1980, Luas 6000 m² di Sertifikat No. M 533 Luasnya tetap 6000 m², 3. SOERODJO, AJB No. 26/IV/BKS/1980 Luas 5150 m² di Sertifikat No. 534 Luasnya menjadi 6110 m² lebih 960 m² tanah Usman Kasim, diberi tanda P-2;
3. Foto copy Salinan Putusan PTUN Bandung No. 55/G/2009/PTUN.Bdg tanggal 29 September 2009, diberi tanda P-3;
4. Foto copy Surat Keterangan Kelurahan Margajaya No. 593 / 35 / KL.MJ / VI / 2010 tanggal 16 Juni 2010, diberi tanda P-4;
5. Foto copy Surat Pernyataan tidak sengketa tanggal 20 April 2010 dari Usman Kasim yang diketahui oleh Lurah Margajaya, diberi tanda P-5;
6. Foto copy Nota Dinas dari Camat Bekasi Selatan ditujukan kepada Walikota Bekasi tanggal 23 Mei 2017, hal laporan Hasil Rapat Permasalahan Lahan PT. Lotte Mart, diberi tanda P-6;
7. Foto copy Surat Undangan yang bersifat penting dari Pemerintah Kota Bekasi kepada Penggugat dan Tergugat tanggal, September 2017, diberi tanda P-7;



8. Foto copy Surat Wali Kota Bekasi Nomor 180/7259/Setda.Huk tanggal 9 Oktober 2017, diberi tanda P-8;
9. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2015 dengan nama obyek pajak PT. Makro Indonesia, diberi tanda P-9;
10. Foto copy Surat Izin Pemasangan Reklame Nomor : 973.21.2/3410/BPPT.3 tanggal 22 Juni 2016, diberi tanda P-10;
11. Foto copy Nota Dinas dari Kabag Hukum Setda Kota Bekasi kepada Asisten Pemerintahan Setda Kota Bekasi Nomor : 18/Setda-Hak tanggal 20 September 2017, hal perijinan PT. Lotte Mart Shopping Indonesia, diberi tanda P-11;
12. Foto copy Surat Keputusan Kepala Dinas Perhubungan Kota Bekasi Nomor : 551.21/021-Dishub/IX/2010 tanggal 24 September 2010 tentang ijin Penyelenggaraan parkir swasta oleh Lotte Shopping Indonesia di Lotte Mart wholesate Bekasi, diberi tanda P-12;
13. Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 273 / B / 2009 / PT TUN JKT tanggal 03 Februari 2010, diberi tanda P-13;
14. Foto copy Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 194 K/TUN/2010 tanggal 5 Agustus 2010, diberi tanda P-14;
15. Foto copy Putusan PN Bekasi Nomor : 211/Pdt.G/2011/PN.Bks tanggal 25 April 2013, diberi tanda P-15;
16. Foto depan, diberi tanda P-16;
17. Foto dokumentasi penutupan pintu masuk, diberi tanda P-17;
18. Foto letak papan reklame, diberi tanda P-18;
19. Foto reklame pada bagian belakang menghadap jalan tol, diberi tanda P-19;
20. Foto dari tangga atas, diberi tanda P-20;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan surat-surat bukti, Penggugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agamanya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Saksi 1 : SAMPURNA SINGARIMBUN

- Bahwa, saksi adalah Pensiunan Depdagri;
- Bahwa, yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat adalah soal tanah dengan luas $\pm 9000 \text{ m}^2$ namun saksi tidak tahu batas-batas tanah sengketa tersebut;
- Bahwa, saksi mendengar cerita dari masyarakat tanah sengketa adalah milik H. Usman Kasim namun saksi tidak pernah bertemu dengan H. Usman Kasim;



- Bahwa, saksi tidak pernah melihat surat-surat tanah sengketa dan mendengar dari orang tanah sengketa berasal dari jual beli antara Ngadiman dengan H. Usman Kasim;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui adanya Akta Jual Beli antara Ngadiman dengan H. Usman Kasim;
- Bahwa, dilokasi tanah sengketa telah dibangun Billboard (papan reklame), dan lahan parkir oleh Tergugat;
- Bahwa, saksi mendengar papanreklame dan lahan parkir sampai saat ini belum diperpanjang dari pemerintah Kota Bekasi;
- Bahwa, saksi mendengar kepemilikan Tergugat atas tanah sengketa berdasar SHG;

Saksi 2 : SANITA

- Bahwa, saksi bekerja sebagai supir angkot K.25 dan tidak mengenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa, yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat adalah tanah namun saksi tidak tahu luas dan batas-batas tanah sengketa;
- Bahwa, saksi mendengar cerita dari orang pemilik tanah sengketa adalah H. Usman Kasim namun saksi tidak mengenal H. Usman Kasim;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui surat-surat atas tanah sengketa khususnya AJB antara Ngadiman dengan H. Usman Kasim;

Saksi 3 : ABDUL MANAN

- Bahwa, saksi mengetahui yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat adalah masalah tanah namun saksi tidak tahu luas dan batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa, saksi pernah disuruh menggarap tanah tersebut oleh Nasan antara tahun 1982 s/d 2000 di mana Nasan mengatakan tanah tersebut milik Penggugat namun saksi tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan Penggugat;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui surat-surat atas tanah sengketa;
- Bahwa, pada tahun 2002 tanah sengketa dibangun oleh PT. Makro yang sekarang menjadi Lotte Mart;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan jawabannya, Tergugat telah mengajukan alat-alat bukti yang berupa foto copy surat-surat bukti yang telah bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya kecuali, T-5, T-13, T-14, T-15 sesuai foto copy sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy Akta No. 52 tanggal 16 Februari 2009 tentang Pernyataan Keputusan para Pemegang Saham PT. Makro Indonesia yang dibuat oleh Notaris Eliwaty Tjiha, S.H., diberi tanda T-1;
2. Foto copy Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia R.I No. AHU 11664.AH.01.08 Tahun 2009 tanggal 8 April 2009 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan, diberi tanda T-2;
3. Foto copy Akta No. 29 tanggal 14 September 2017 tentang Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. Lotte Shopping Indonesia yang dibuat oleh Notaris Eliwaty Tjitra, S.H., diberi tanda T-3;
4. Foto copy Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Lotte Shopping Indonesia No. AHU-AH-01.03.0175769 tanggal 28 September 2017, diberi tanda T-4;
5. Foto copy Surat Gugatan Perdata No. 423/Pdt.G/2017/PN.Bks diajukan oleh Yanbih Bin Tjio Tjoan Hoat sebagai Penggugat, diberi tanda T-5;
6. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 758/Margajaya seluas 6000 m² atas nama PT. Lotte Shopping Indonesia berlaku sampai dengan tanggal 24 September 2024, diberi tanda P-6;
7. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 750/Margajaya seluas 7000 m² atas nama PT. Lotte Shopping Indonesia berlaku sampai dengan tanggal 24 September 2024, diberi tanda P-7;
8. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 760/Margajaya seluas 6.110 m² atas nama Lotte Shopping Indonesia berlaku sampai dengan tanggal 24 September 2024, diberi tanda P-8;
9. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun 2017 atas nama PT. Makro Indonesia letak objek pajak Jl. Jend. A. Yani No. 18 Rt. 005 – Rw. 001 Kel. Margajaya Kec. Bekasi Selatan Kota Bekasi luas 19110 m², diberi tanda T-9;
10. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB dari Bank BJB tanggal 11 Juli 2017, diberi tanda T-10;
11. Foto copy Surat Ijin Pemasangan Reklame Tower Billboard atas nama Tergugat Nomor : 973.21.2/08/DPMPPTSP.PP BANG tanggal 16 Januari 2018 dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Kota Bekasi, diberi tanda T-11;
12. Foto copy Bukti Bayar Pajak Reklame Nomor : 973.21-2/02/DPMPPTSP-PP BANG tanggal 16 Januari 2018, diberi tanda T-12;
13. Foto copy Surat Keterangan No.Bn.124/79 tanggal 24 Juli 1979 yang diterbitkan oleh Departemen Pekerjaan Umum cq. Direktorat Jendral Bina Marga, diberi tanda T-13;

Halaman 34 dari 46 Putusan No 656/Pdt.G/2017/PN Bks

Disclaimer

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



14. Foto copy Surat jawaban atas somasi Nomor : 037/LEG/LS1/17 tanggal 28 April 2017, diberi tanda T-14;

15. Foto copy Surat Keterangan AJB Nomor : 499/300-32-16/VII/2011 tanggal 20 Juli 2011 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, diberi tanda T-16;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan surat-surat bukti Tergugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agamanya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Saksi 1 : UJANG SUKARDIDJAYA

- Bahwa, saksi adalah Pensiunan pegawai pada Departemen Pekerjaan Umum sejak tahun 2007;
- Bahwa, yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat adalah tanah yang terletak di Kampung Pangkalan Bambu Kel. Margajaya Kec. Bekasi Selatan Kota Bekasi dengan batas :
 - Sebelah Timur : Kali Bekasi
 - Sebelah Barat : Proyek Apartement Thamrin
 - Sebelah Utara : Lotte Mart
 - Sebelah Selatan : Jalan Ahmad Yani
- Bahwa, sejak tahun 1974 saksi sudah menempati kantor disamping tanah sengketa karena sedang bekerja membangun proyek Jalan Ahmad Yani;
- Bahwa, tahun 1987 setelah selesai proyek Jalan Ahmad Yani saksi melanjutkan menempati kantor untuk dijadikan rumah tinggal;
- Bahwa, saksi mengetahui Soerodjo S Haryono membebaskan tanah yang menjadi tanah sengketa dari warga dan meningkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik;
- Bahwa, saksi mengetahui ada ijin pemakaian jalan dari Departemen P.U sesuai bukti T-12 karena pada bukti itu Soerodjo S Haryono sedang melakukan pengurukan di atas tanah sengketa;
- Bahwa, saksi tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan Usman Kasim;
- Bahwa, saksi mengetahui surat-surat atas nama Usman Kasim diduga palsu dari pak Taufik Pegawai BPN Kota Bekasi karena ketika saksi mau mengurus tanah yang di tempati saksi ke Srtifikat, ternyata pak Taufik memberitahukan kepada saksi kalau Usman Kasim juga sedang mengurus sertifikat atas tanah yang di tempati oleh saksi;
- Bahwa, tanah sengketa sekarang telah dibangun Billboard (pagar reklame) dan lahan parkir oleh Lotte Mart;

Halaman 35 dari 46 Putusan No 656/Pdt.G/2017/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, kepemilikan Tergugat atas tanah sengketa berdasarkan SHGB berasal jual beli dengan Soerodjo ke PT. Makro Indonesia lalu nama menjadi PT. Lotte Shopping Indonesia;

Saksi 2 : SUPARHADI

- Bahwa, saksi adalah Pensiunan pegawai pada Departemen Pekerjaan Umum;
- Bahwa, yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat adalah tanah yang terletak di Kampung Pangkalan Bambu Kel. Margajaya Kec. Bekasi Selatan Kota Bekasi dengan batas :
 - Sebelah Timur : Kali Bekasi
 - Sebelah Barat : Proyek Apartement Thamrin
 - Sebelah Utara : Lotte Mart
 - Sebelah Selatan : Jalan Ahmad Yani
- Bahwa, setelah selesai proyek Jalan Ahmad Yani pada tahun 1988 saksi melanjutkan menempati kantor untuk dijadikan rumah tinggal;
- Bahwa, saksi mengetahui Soerodjo S Haryono membebaskan tanah sengketa dari warga untuk ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik;
- Bahwa, ada ijin pemakaian jalan dari Departemen PU hal ini sesuai bukti T-13 karena pada saat itu Soerodjo S Haryono sedang melakukan pengurukan di atas tanah sengketa;
- Bahwa, saksi tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan Usman Kasim;
- Bahwa, saksi mengetahui surat-surat atas nama Usman Kasim palsu dari pak Taufik pegawai BPN Kota Bekasi pada waktu saksi menemani saksi Ujang Sukardidjaya mau mengurus tanah yang ditempatinya menjadi sertifikat ternyata Usman Kasim juga sedang mengurus sertifikat di atas tanah tersebut;
- Bahwa, tanah sengketa sekarang telah dibangun Billboard (papan reklame) dan lahan parkir oleh Tergugat;
- Bahwa, sekitar tahun 2005 saksi mengetahui kepemilikan Tergugat atas tanah sengketa berdasarkan SHGB;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan jawabannya, Turut Tergugat telah mengajukan alat-alat bukti yang berupa foto copy surat-surat bukti yang telah bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya kecuali, TT-1, TT-2, sesuai foto copy sebagai berikut :

1. Foto copy Putusan Mahkamah Agung RI No. 194 K / TUN / 2010 tanggal 5 Agustus 2010, diberi tanda TT-1;
2. Foto copy Surat Keputusan Kepala Dinas Perhubungan Kota Bekasi No. 551.21/021-Dishub/IX/2010 tanggal 24 September 2010 tentang izin
Halaman 36 dari 46 Putusan No 656/Pdt.G/2017/PN Bks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyelenggaraan Parkir Swasta oleh PT. Lotte Shopping Indonesia di Lotte Mart Wholesale Bekasi, diberi tanda TT-2;

3. Foto copy Surat izin pemasangan Reklame Nomor : 973.21.2 / 02 / DPMPTSP.PP BANG tanggal 16 Januari 2018, diberi tanda T-3;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti tersebut di atas kedua belah pihak yang berperkara telah menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat atas tanah sengketa pada hari Selasa, Tanggal 26 Juni 2018, bertempat di Kampung Pangkalan Bambu Jl. Jend. Ahmad Yani No. 18 Rt.001/Rw.05 Kelurahan Margajaya Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi dimana hasil pemeriksaan setempat tersebut selengkapnya termuat di dalam berita acara pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat telah menyerahkan kesimpulan masing-masing tanggal 5 September 2018, 29 Agustus 2018, 15 Agustus 2018 dimana surat kesimpulan tersebut terlampir di dalam berita acara pemeriksaan perkara ini;

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

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam surat gugatan tanggal 15 November 2017 telah mengajukan provisi dimana provisi yang diajukan oleh Penggugat telah diputus dalam putusan sela hari Rabu, tanggal 25 April 2018 yang amar putusan sela tersebut selengkapnya termuat di dalam berita acara persidangan perkara ini sehingga provisi tersebut tidak perlu di pertimbangkan lagi;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat di dalam jawaban tanggal 28 Maret 2018 telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

- Bahwa, Tergugat telah mengajukan eksepsi mengenai kompetensi absolute yang menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa perkara aquo dan yang berwenang adalah Pengadilan Tata Usaha Negara karena di dalam petitum Penggugat bagian provisi halaman 5 terkait dengan permintaan " Penyegehan papan Halaman 37 dari 46 Putusan No 656/Pdt.G/2017/PN Bks

Disclaimer

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



billboard/reklame yang dibangun di atas lahan yang bukan milik Tergugat dan permintaan tersebut merupakan tindakan yang seharusnya dilakukan oleh Pejabat pada instansi yang berwenang di bawah Pemerintah Kota Bekasi yang mana merupakan Pejabat Tata Usaha Negara serta petitum Penggugat halaman 12 dan 15 yang meminta “ memerintahkan Tergugat untuk membayar kewajiban retribusi dan denda pajak reklame sejak Juli 2017 kepada Turut Tergugat setelah putusan ini dibacakan secara serta merta walaupun ada upaya banding, kasasi dan perlawanan di mana petitum ini merupakan wewenang PTUN karena perihal pembayaran retribusi dan denda pajak reklame merupakan urusan Tata Usaha Negara;

- Bahwa, gugatan Penggugat adalah Error In Persona atau kurang pihak (Plurium Litis Consortium) karena hanya mengajukan gugatan kepada Tergugat, padahal objek gugatan diakui kepemilikannya oleh pihak-pihak lain yaitu :

1. YANBIH BIN TJIO TJOAN HOAT, Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat cq Direktorat Jendral Bima Marga, Perum Jasa Tirta, Soerodjo S. Hardjono, H. Goman dan para penghuni rumah yang merupakan karyawan/pensiunan karyawan Dirjend Bina Marga, hal ini sesuai dengan sedang berlangsungnya pemeriksaan atas gugatan Yanbih Bin Tjio Tjoan Hoat dengan Nomor Register 423/Pdt.G/2017/PN.Bks. yang mana masih diperiksa oleh Pengadilan Negeri Bekasi dimana Penggugat sebagai Tergugat VI sedangkan Tergugat sebagai Tergugat IV;

2. Kelurahan Margajaya sebagai pihak untuk membuktikan apakah benar surat girik letter C dimaksud dalam gugatan Penggugat sudah tercatat pada data kelurahan Margajaya atau belum;

3. Kantor Pertanahan Kota Bekasi karena obyek sengketa telah terbit SHGB No. 758/Margajaya luas 6000 m² SHGB No. 759/Margajaya luas 7000 m², SHGB No. 760/Margajaya luas 6.110 m² atas nama Tergugat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi;

- Bahwa, gugatan Penggugat adalah obscuur Libel karena Penggugat dalam perkara aquo pada halaman 2 hanya mendalilkan membeli satu bidang lahan berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli / AJB oleh Notaris dan selanjutnya sebagai penggarap atau pemegang hak atas tanah adat tersebut berdasarkan Surat Girik Letter C yang tercatat pada kelurahan Margahayu dahulu Kelurahan Pekayon Bekasi Selatan, namun tidak menjelaskan Akta Jual Beli Nomor berapa dan dari Notaris mana saksi



tidak menyebutkan luas tanah yang disengketakan dan juga dasar girik letter C yang di maksud;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi konpentensi absolute telah diputus oleh Majelis Hakim dalam putusan sela hari : Rabu, tanggal 18 April 2018 yang amar putusan sela tersebut selengkapnya termuat di dalam berita acara perkara ini maka eksepsi tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa mengenai pihak-pihak yang akan dijadikan subyek hukum baik sebagai Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat dalam perkara ini merupakan wewenang/otoritas dari Penggugat dan untuk menentukan apakah pihak-pihak yang telah diuraikan tersebut diatas yang tidak dijadikan pihak dalam perkara ini ada hubungannya dalam perkara ini atau tidak, haruslah dibuktikan di dalam pokok perkara dengan memeriksa alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak termasuk di dalamnya Nomor Akta Perikatan Jual Beli dan Nomor Surat Girik Letter C;

Meimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tidak relavan dan harus dinyatakan ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti diuraikan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam surat gugatan tanggal 15 November 2017 mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa, Penggugat membeli 1 (satu) bidang lahan tanah basah berada di bawah jalan berdasarkan Akte Perikatan Jual Beli oleh Notaris berdasarkan Surat Girik Letter C di Kelurahan Margahayu dahulu Kelurahan Pekayon Bekasi Selatan Kota Bekasi dan di bayar IPEDA oleh Penggugat lalu tanah tersebut dikuasai dan digunakan untuk kegiatan usaha Tergugat yang di lakukan secara sewenang-wenang tanpa persetujuan Penggugat dengan mendirikan Billboard/papan reklame dan lahan parkir dimana Tergugat dengan sengaja tidak mau membayar kompensasi uang selanjutnya terhadap penggunaan lahan tersebut oleh Turut Tergugat pernah mengeluarkan ijin kepada Tergugat berupa pengelolaan parkir oleh swasta dan pemasangan papan iklan/billboard/IMB;

Menimbang, bahwa Tergugat di dalam jawabannya mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa, papan reklame/Billboard dan lahan parkir adalah milik Tergugat yang berdiri di atas lahan milik Tergugat dengan SHGB No.



760/Margajaya luas 6110 m² dan lahan yang di tembok serta di pasang pagar besi oleh Tergugat berada di atas lahan milik Tergugat berdasarkan SHGB No. 758/Margajaya luas 6000 m², SHGB No. 759/Margajaya luas 7000 m², SHGB No. 760/Margajaya luas 6110 m² masing-masing atas nama Tergugat di mana pengajuan ijin pengelolaan parkir swasta dan ijin reklame Tergugat ditunda penerbitannya oleh Turut Tergugat karena ada somasi dan gugatan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat di dalam jawabannya tanggal 21 Maret 2018 mendalilkan tanah sengketa sebagai berikut :

- Bahwa, tanah sengketa diklaim kepemilikannya oleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 1194/435/BKS/1982 tanggal 15 Maret 1982 dan sebagian obyek gugatan merupakan bagian dari SHGB No.760 seluas 6.110 m² yang di dimanfaatkan oleh Tergugat sebagai lahan parkir, sedangkan bagian yang lain dimanfaatkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam bentuk perumahan dan bagian Timur sejajar kali Bekasi di kuasai dan dimanfaatkan oleh masyarakat serta diklaim juga kepemilikannya oleh banyak pihak yaitu Tergugat, sdr. Yanbih Bin Tjoan Hoat dkk, selaku ahli waris alm. Tjio Tek Hay, Kementerian PUPR, perusahaan Jasa Tirta II (PJT II), H. Goman dan sdr. Soerodjo dengan berbagai dasar kepemilikannya yang saat ini sedang diperiksa oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dengan Nomor : 423/Pdt.G/2017/PN.Bks;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat telah dibantah oleh Tergugat dan turut tergugat maka beban pembuktian dibebankan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Penggugat diberi kesempatan terlebih dahulu untuk membuktikan dalil gugatannya yaitu tanah sengketa adalah milik Penggugat berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli oleh Notaris dan Surat Girik Letter C Kel. Margahayu yang dikuasai sewenang-wenang oleh Tergugat dengan mendirikan papan reklame dan lahan parkir swasta, hal ini sesuai dengan Pasal 163 HIR yang menyatakan "Siapa yang mendalil sesuatu dia harus membuktikan";

Menimbang, bahwa untuk itu Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 s/d P-20 dan 3 (tiga) orang saksi masing-masing bernama Sampurna Singarimbun, Sanita, Abdul Manan;

Menimbang, bahwa Tergugat telah membantah dalil-dali gugatan Penggugat dan untuk itu Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 s/d T-15 dan 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama Ujang Sukardidjaya dan Suparhadi;



Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, untuk itu Turut Tergugat hanya mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT-1 s/d TT-3;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat atas objek sengketa dimana Penggugat telah menunjuk tanah sengketa yang di atasnya terdapat papan reklame/billboard dan lahan parkir yang juga telah dibenarkan oleh Tergugat namun menurut Penggugat tanah tersebut milik Penggugat sedangkan menurut Tergugat lahan tersebut milik Tergugat sehingga objek sengketa adalah seperti pada hasil pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa bukti P-1 yang berupa surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi tanggal 21 Agustus 2008 perihal permohonan bantuan untuk menyelesaikan masalah pensertifikatan sisa tanah C No.1169 yang terletak di Jalan Ahmad Yani Kota Bekasi yang belum mendapat kepastian penyelesaian yang ditujukan kepada Direktur Sengketa Pertanahan Badan Pertanahan Nasional RI Jalan Sisingamangaraja No.2 Kebayoran Baru Jakarta Selatan yang isi surat tersebut pada angka 3 menyatakan sebagian dari tanah tersebut dijual oleh para ahli waris Tjio Tek Hay (7 orang) kepada Usman Kasim Akta Jual Beli tanggal 16 Maret 1982 Nomor : 1194/435/BKS/1982 seluas 9.936 m² dibuat di hadapan Soedirja, S.H. Notaris/PPAT di Bekasi di mohon sertifikatnya dan pada tanggal 12 April 2005 sdr. Soerodjo S Haryono memohon sertifikat melalui Pengakuan Hak dan tercatat pada daftar isian 301 Nomor 449/1/2005 dengan dasar alas hak berupa AJB Nomor 26/IV/Bks/80 tanggal 24 April 1980 lalu diumumkan namun di sanggah oleh H. Marsidi Pohan yang bertindak atas kuasa Usman Kasim tanggal 8 September 2005 dengan bukti kepemilikan AJB tanggal 15 Maret 1982 No.1194/435/BKS/1982 dan Penggugat menginformasikan AJB tanggal 24 April 1980 No. 26/IV/IV/BKS/80 telah terbit SHM No. 534/Margajaya SU/GS No.4431/1982 luas 6.110 m² atas nama Soerodjo S Haryono sehingga permohonan tersebut ditolak dimana SHM No.534/Margajaya dihapus dan diubah menjadi HGB No. 760/Margajaya atas nama PT. Makro Indonesia dan bukti P-2 yang berupa denah/gambar tanah yang di dalam gambar tersebut tercatat H. Usman Kasim AJB No. 1194/453/BKS/92 C No.1711 luas ± 9935 m² dimana bukti P-1 merupakan permohonan bantuan untuk penyelesaian masalah pensertifikatan sisa tanah C No.1169 dan dari bukti surat yang diajukan oleh Penggugat belum ada bukti mengenai jawaban dari bukti P-1 sehingga bukti P-1 dan P-2 tidak dapat dijadikan bukti kepemilikan tanah sengketa atas nama Penggugat maka bukti P-1 dan P-2 harus di kesampingkan;



Menimbang, bahwa mengenai bukti P-3 yang berupa salinan Putusan PTUN Bandung No.55/G/2009/PTUN.BDG tanggal 29 September 2009 yo bukti P-13 yang berupa Putusan PT.TUN No.273/B/2009/PT.TUN JKT tanggal 03 Februari 2010 yo bukti P-14/TT-1 yang berupa Putusan Mahkamah RI Nomor 194 K / TUN / 2010 tanggal 5 Agustus 2010 dimana Penggugat adalah Usman Kasim dan Tergugat adalah Lurah Kelurahan Margajaya dan bukti tersebut tidak dapat dijadikan bukti kepemilikan tanah sengketa atas nama Penggugat namun bukti tersebut hanya dapat dijadikan bukti lurah kelurahan Margajaya harus melaksanakan isi putusan PTUN Bandung maka bukti P-3, P-13, P-14 harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa mengenai bukti P-4 yang berupa surat keterangan Kelurahan Margajaya No.593/35/KL.MJ/VI/2010 tanggal 16 Juni 2010 menerangkan sebidang tanah adat milik C 1711 persil 37 kelas III luas \pm 9935 m² atas nama H. Usman Kasim, bukti P-5 yang berupa Surat Pernyataan tidak sengketa yang dibuat oleh H. Usman Kasim yang di ketahui oleh Lurah Margajaya, bukti P-6 yang berupa Nota Dinas dari Camat Kecamatan Bekasi Selatan kepada Walikota Bekasi, bukti P-7 yang berupa surat undangan yang bersifat penting dari Pemerintah Kota Bekasi kepada Penggugat dan Tergugat tanggal 10 September 2017 dimana bukti surat tersebut merupakan foto copy dari foto copy dan Penggugat tidak dapat memperlihatkan aslinya sehingga bukti-bukti tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti surat dan tidak dapat di jadikan bukti kepemilikan tanah sengketa milik Penggugat maka bukti P-4, P-5, P-6, P-7 harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa mengenai bukti P-8 yang berupa Surat Nomor 180/7259/set.da.Huk, sifat penting hal klarifikasi dari Wali Kota Bekasi tanggal 9 Oktober 2017 kepada Ir. Tonin TS, S.H. di Jakarta yang pada pokoknya menerangkan pembayaran PBB, Ijin Penyelenggara papan dan pemasangan reklame atas nama Tergugat telah sesuai dengan ketentuan dan sengketa kepemilikan sedang diselesaikan di Pengadilan Negeri Bekasi dengan Nomor Perkara 267/Pdt.G/2017/PN.Bks serta ijin Penyelenggaraan parkir dan reklame atas nama Tergugat yang telah kadaluarsa akan ditindak lanjuti dan bukti P-8 tidak dapat dijadikan bukti kepemilikan tanah sengketa milik Penggugat dan hanya klarifikasi kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai bukti P-9 yang berupa SPPT PBB tahun 2015 dengan nama PT. Makro Indonesia dimana bukti ini hanya merupakan bukti penguasaan tanah apabila dihubungkan dengan bukti T-9 yang berupa SPPT PBB tahun 2017 dan bukti P-10 yang berupa STTS PBB tahun 2017 atas nama PT. Makro luas 19110 m² maka bukti P-9 yang merupakan foto copy dari foto copy tidak dapat dijadikan bukti penggunaan lahan parkir dan pemasangan

Halaman 42 dari 46 Putusan No 656/Pdt.G/2017/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

reklame diluar lahan yang telah dibayar PBB nya sehingga bukti P-9 harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa mengenai bukti P-10 yang berupa izin reklame yang masa berlakunya sampai tanggal 30-06-2017 dan bukti P-11 yang berupa Nota Dinas dari Kabag Hukum Setda Kota Bekasi Nomor : 180/.../Setda Huk tanggal 20 September 2017 hal Perijinan PT. Lotte Shopping Indonesia kepada Asisten Pemerintah Setda Kota Bekasi dengan hasil rapat tidak dapat diselenggarakan karena ketidak hadiran PT. Lotte Shopping Indonesia serta bukti P-12/TT-2 yang berupa Surat Keputusan Kepala Dinas Perhubungan Kota Bekasi No.551.21/021-Dishub/IX/2010 tanggal 24 September 2010 tentang izin Penyelenggaraan parkir swasta oleh PT. Lotte Shopping Indonesia di Lotte Shopping Indonesia yang berakhir tanggal 24 September 2011 sehingga dapat disimpulkan izin reklame berakhir tanggal 30-06-2017 dan ijin parkir berakhir tanggal 24 September 2011 namun apabila dihubungkan dengan bukti T-11/TT-2 yang berupa Surat izin Pemasangan Reklame Tower Billboard atas nama Tergugat No.973.21.2/02/DPM PT SP.PP BANG tanggal 16 Januari 2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu satu pintu Pemerintah Kota Bekasi yang dapat dijadikan bukti pemasangan reklame/Billboard sudah mendapat ijin dari Instansi terkait sedangkan untuk parkir belum mendapat ijin perpanjangan sehingga bukti tersebut yaitu P-10, P-11, P-12, dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti P-15 yang berupa Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 211/Pdt.G/2011/PN.Bks tanggal 25 April 2013, Penggugat adalah Soerodjo lawan diantaranya PT. Lotte Shopping Indonesia sebagai Tergugat III, Usman Kasim sebagai Tergugat IV dengan amar putusan baik gugatan konpensi atau gugatan rekompensi tidak dapat diterima sebagai bukti P-15 tidak dapat dijadikan bukti kepemilikan atas tanah sengketa dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti P-16 s/d P-20 yang berupa foto yang merupakan bukti keadaan sekarang Tergugat adalah tidak dapat dijadikan bukti pemasangan papan reklame dan lahan parkir swasta melanggar hukum;

Menimbang, bahwa mengenai kesaksian Sampurna Singarimbun, Sanita, dan Abdul Manan yang pada pokoknya menerangkan tanah sengketa adalah milik dari Penggugat namun saksi-saksi hanya mendengar dari orang-orang dan tidak kenal serta tidak pernah bertemu dengan Penggugat sehingga keterangan saksi-saksi tersebut merupakan kesimpulan dari saksi-saksi yang dapat menyimpulkan alat bukti hanya Hakim maka keterangan saksi-saksi tersebut tidak bernilai sebagai alat bukti saksi dan harus dikesampingkan, hal ini sesuai pasal 171 ayat (2) HIR;

Halaman 43 dari 46 Putusan No 656/Pdt.G/2017/PN Bks

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa oleh karena beban pembuktian dibebankan kepada Penggugat hal ini sesuai pasal 163 HIR yang menyatakan siapa yang mendalilkan sesuatu dia harus membuktikan dimana dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat baik bukti surat ataupun bukti saksi tidak ada satupun bukti yang mendukung dalil-dalil gugatan Penggugat seperti diuraikan tersebut diatas apalagi Penggugat tidak mengajukan bukti surat yang berupa Akta Perikatan Jual Beli oleh Notaris yang berdasarkan Surat Girik Leter C Kelurahan Margajaya sebagai bukti kepemilikan tanah sengketa maka dengan demikian Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1 s/d T-15 dan saksi Ujang Sukardidjaya dan saksi Supardi yang diajukan oleh Tergugat serta bukti TT-1, TT-2, TT-3 yang diajukan oleh Turut Tergugat sebagaimana diuraikan diatas yang saling berhubungan dan bersesuaian maka dapat dibuktikan tanah sengketa yang di atasnya berdiri papan reklame/Billboard dan usaha parkir swasta adalah milik Tergugat dengan SHGB No.760/Margajaya seluas 6.110 m² (bukti T-8) yang merupakan satu kesatuan dengan SHGB No. 759/Margajaya luas 7000 m² (bukti T-7), SHGB No.758/Margajaya luas 6000 m² (bukti T-6) yang sudah dibayar PBB tahun 2017 dengan luas 19110 m² (bukti T-9 dan T-10) tercatat atas nama Tergugat yang sebelumnya bernama PT. Makro Indonesia (bukti T-1, T-2, T-3, T-4) yang diatasnya berdiri bangunan Lotte Grosir untuk usaha perkulakan dan terhadap tanah tersebut telah dipasang tembok pada sekeliling dan pintu masuk dipasang pagar besi serta dapat menggunakan jalan akses ke luar masuk ke pertokoan Lotte Grosir dikarenakan telah mendapat ijin resmi dari Departemen Pekerjaan Umum cq. Direktorat Jendral Bina Marga sesuai Surat Keterangan No. Bn. 124/79 tanggal 24 Juli 1979 (bukti T-13) dimana mengenai ijin pemasangan papan reklame/Billboard sudah mendapat ijin pemasangan reklame Tower Billboard dan membayar pajak reklame tersebut (bukti T-11, T-12) sehingga dengan demikian perbuatan Tergugat tersebut bukan merupakan perbuatan yang sewenang-wenang dan tidak melanggar hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas maka bukti-bukti yang diajukan Tergugat berhasil mematahkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya maka petitum-petitum yang diajukan oleh Penggugat haruslah ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum-petitum Penggugat ditolak seluruhnya maka gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat di tolak seluruhnya maka Penggugat harus di hukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan pasal-pasal dari undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 2.406.000,- (dua juta empat ratus enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Rabu, tanggal 26 September 2018, oleh kami, **ELI SUPRAPTO, SH**, sebagai Hakim Ketua, **TONGANI, S.H.,M.H.** dan **LUTFI, S.H**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 656/Pdt.G/2017/PN Bks tanggal 16 November 2017, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 10 Oktober 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut diatas, **OONG KOMALASARI, S.H.** Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Bekasi, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat tanpa dihadiri Kuasa Penggugat;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

TONGANI, S.H.,M.H.

ELI SUPRAPTO, S.H

LUTFI, S.H.

Panitera Pengganti,

OONG KOMALASARI, S.H.

Halaman 45 dari 46 Putusan No 656/Pdt.G/2017/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-
Biaya Proses	Rp.	50.000,-
Panggilan	Rp.	1.050.000,-
PNBP	Rp.	15.000,-
Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.250.000,-
Materai	Rp.	6.000,-
Redaksi	<u>Rp.</u>	<u>5.000,-</u>
Jumlah	Rp.	2.406.000,- (dua juta empat ratus enam ribu rupiah).