



PUTUSAN

NOMOR 88/PDT/2019/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara 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., 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 Pembanding semula 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.001Rw.05 Marga Jaya Bekasi Selatan Kota Bekasi Jawa Barat yang diwakili oleh JOSEPH V BUNTARA, Presiden Direktur PT. LOTTE SHOPPING INDONESIA selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula TERGUGAT;

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

Putusan Nomor 88/PDT/2019/PT.BDG, halaman 1dari34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Khusus No.183.243/109/HUK, tanggal 11 Desember 2017, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula TURUT TERGUGAT;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca dan meneliti surat-surat sebagai berikut :

Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, tanggal 18 Februari 2019 Nomor 88/PEN/PDT/2019/PT.BDG, tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;

Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bekasi, Nomor 656/Pdt.G//2017/PN.Bks tanggal 10 Oktober 2018 ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat sekarang Pemanding dalam surat gugatannya tertanggal 15 November 2017. yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 16 November 2017, dalam register perkara perdata No. 656/Pdt.G/2017/PN.Bks pada pokoknya mengemukakan hal-hal 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;

Putusan Nomor 88/PDT/2019/PT.BDG, halaman 2 dari 34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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;
 - 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/Margajaya a/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	TAHU N	PBB POKOK	DENDA	JUMLAH	KURA NG /	JATUH TEMPO	STAT US
--------	-----------	--------------	-------	--------	--------------	----------------	------------

Putusan Nomor 88/PDT/2019/PT.BDG, halaman 3 dari 34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

					LEBIH BAYAR		
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
3	2015	138.904.550	0	138.904.550	0.00	09/09/2015	LUNA S
4	2014	124.285.400	0	124.285.400	0.00	09/09/2014	LUNA S
5	2013	124.285.400	2.485.708	126.771.108	0.00	09/09/2013	LUNA S
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 lainnyayang 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;

Putusan Nomor 88/PDT/2019/PT.BDG, halaman 4 dari 34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;
 - 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

Putusan Nomor 88/PDT/2019/PT.BDG, halaman 5dari34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;
- (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. Penyegehan 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;

Putusan Nomor 88/PDT/2019/PT.BDG, halaman 6 dari 34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 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;

Putusan Nomor 88/PDT/2019/PT.BDG, halaman 7 dari 34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 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).

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

Menerima permohonan banding dari Tergugat/ Pembanding;

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

Menghukum Tergugat/ Pembanding 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 Glik C 1711

Putusan Nomor 88/PDT/2019/PT.BDG, halaman 8 dari 34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Pengguat 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 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 Pengguat 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);

Putusan Nomor 88/PDT/2019/PT.BDG, halaman 9 dari 34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(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 pensertipikatan 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 760/Margajaya, Hak Guna Bangunan Nomor 759/Margajaya, Hak Guna Bangunan Nomor 758/Margajaya tertulis atan 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

Putusan Nomor 88/PDT/2019/PT.BDG, halaman 10dari34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

Bahwa, Penggugat telah beberapa kali di fasilitasi oleh Turut Tergugat guna menggugah 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 ketidak hadirannya 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 menggugah 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

Putusan Nomor 88/PDT/2019/PT.BDG, halaman 11dari34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

si 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 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 aktifat 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

Putusan Nomor 88/PDT/2019/PT.BDG, halaman 12 dari 34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 perpajakan swasta yang telah kadaluarsa sejak tahun 2011 dan terhadap ijin papan reklame/ 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 Pemmasangan Reklame atas nama PT. Lotte Shopping Indonesia 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:

Putusan Nomor 88/PDT/2019/PT.BDG, halaman 13dari34

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

- 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);
- 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 mengingat 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, selengkapny 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

Putusan Nomor 88/PDT/2019/PT.BDG, halaman 14 dari 34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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/penyegehan papan reklame, penutupan parkir dan pembongkaran pagar di atas lahan orang lain merupakan hak warga Negara kepada Pemerintah;
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 Tergugatmemagari 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 di lakukan 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;

Putusan Nomor 88/PDT/2019/PT.BDG, halaman 15dari34

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

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;

Putusan Nomor 88/PDT/2019/PT.BDG, halaman 16 dari 34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah 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 petitum 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 dibacakan 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;

Putusan Nomor 88/PDT/2019/PT.BDG, halaman 17 dari 34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 PENGUGAT dikarenakan hanya mengajukan gugatan kepada TERGUGAT saja. Padahal faktanya objek gugatan a quo atau setidaknya bagian 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 PENGUGAT berkedudukan sebagai Tergugat VI, sementara TERGUGAT berkedudukan sebagai Tergugat IV. Dengan fakta bahwa TERGUGAT selalu menghadiri proses pemeriksaan atas perkara tersebut, tetapi PENGUGAT 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 PENGUGAT 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 PENGUGAT tidak mengikutsertakan Kelurahan Margajaya sebagai pihak untuk membuktikan apakah benar Surat Girik Letter C dimal•csud sudah tercatat pada data

Putusan Nomor 88/PDT/2019/PT.BDG, halaman 18 dari 34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Margajaya atau belum. Dan faktanya PENGUGAT sampai dengan saat ini belum dapat melakukan proses pensertifikatan atas tanah *a quo*;

8. Bahwa PENGUGAT 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 PENGUGAT ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat di terima (*niet ontvankelijke verklaard*);

GUGATAN OBSCUUR LIBEL

11. Bahwa PENGUGAT dalam perkara *a quo* 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 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;

Putusan Nomor 88/PDT/2019/PT.BDG, halaman 19 dari 34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa jika PENGUGAT menyatakan memiliki Akta Jual Beli berdasarkan Girik Letter C yang tercatat pada Kelurahan, hal ini bertentangan dengan isi gugatan PENGUGAT 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 PENGUGAT terhadap Lurah Margajaya dikarenakan Lurah Margajaya tidak menerbitkan "Surat Keputusan berupa (1) Keterangan Kepala Kelurahan yang berisi tentang keterangan sebidang tanah bekas hak milik 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 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,
"Hal ini justru membuktikan bahwa terhadap Akta Jual Beli berdasarkan Surat Girik Letter C yang di klaim sebagai milik PENGUGAT, belum tercatat di Kelurahan, sehingga PENGUGAT 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 tidaknya 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 hukum perdata dengan badan

Putusan Nomor 88/PDT/2019/PT.BDG, halaman 20 dari 34



atau pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai alibi dikeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Atas dasar hal tersebut maka dapat terlihat dengan jelas gugatan Tata Usaha Negara yang dimenangkan oleh PENGUGAT hanya terkait perihal tidak dikeluarkannya keputusan tata usaha Negara oleh pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Lurah Margajaya. Namun hal tersebut tidak lantas dimaknai bahwa dengan dasar putusan tata usaha Negara dimaksud maka secara otomatis PENGUGAT 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 sepantasnya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM PROVISI

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 PENGUGAT 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 PENGUGAT sehingga petitum provisi haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
17. Bahwa TERGUGAT menolak dalil gugatan provisi PENGUGAT halaman 4 angka (1). Faktanya untuk TERGUGAT memasang papan reklame/billboard, memang tidak memerlukan MoU atau kontrak lahan dengan PENGUGAT 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 PENGUGAT 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

Putusan Nomor 88/PDT/2019/PT.BDG, halaman 21 dari 34



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 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 dilalcukan penundaan atas perpanjangan ijin pengelolaan parkir swasta dan pemasangan reklame/billboard sampai dengan pemeriksaan di pengadilan selesai dan berkekuatan hukum tetap. Meminta agar dilalcukan penyegelan papan billboard/reklame, melarang kegiatan parkir di lahan

Putusan Nomor 88/PDT/2019/PT.BDG, halaman 22 dari 34



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 PENGUGAT 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 PENGUGAT. 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 PENGUGAT 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 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 PENGUGAT 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 PENGUGAT. Selain itu untuk kewajiban PBB, retribusi parkir dan pajak reklame, hal tersebut bukan merupakan kewenangan dari PENGUGAT untuk meminta hal tersebut dilaksanakan karena PENGUGAT 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 sepantasnya gugatan provisi yang diajukan oleh PENGUGAT untuk ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

Putusan Nomor 88/PDT/2019/PT.BDG, halaman 23 dari 34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 PENGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan terang tentang kebenarannya;
26. Bahwa TERGUGAT perlu menyampaikan kekeliruan terkait alamat TERGUGAT yang dituliskan oleh PENGUGAT 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 PENGUGAT pada halaman 1 dan 2 terkait Kedudukan Hukum Para Pihak bagian Penggugat, hal ini dikarenakan PENGUGAT 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 PENGUGAT tidak menyebutkan Nomor, Tanggal dan Notaris yang membuat Akta Jual Beli. Selain itu PENGUGAT hanya menyebutkan Surat Girik Leter C tapi tidak dijelaskan Nomor berapa dan Persil berapa. Dan PENGUGAT 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 PENGUGAT untuk di tolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat di terima;
28. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGUGAT 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

Putusan Nomor 88/PDT/2019/PT.BDG, halaman 24 dari 34



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 PENGUGAT telah keliru dan tidak mengetahui objek tanah yang disengketakan. Karena tidak benar dalil PENGUGAT 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 PENGUGAT) 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 PENGUGAT melalui gugatan ini sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
30. Bahwa TERGUGAT mempertanyakan dalil PENGUGAT 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 PENGUGAT yang belum diketahui keberadaannya;
31. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGUGAT 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. PENGUGAT dalam hal ini saja tidak mengetahui objek yang disengketakan yang mana terbukti telah

Putusan Nomor 88/PDT/2019/PT.BDG, halaman 25 dari 34



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-tidaknya 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 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-tidaknya 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 saatitu sepengetahuan TERGUGAT masih berlangsung pemeriksaan atas perkara yang diajukan oleh Yanbih Bin Tjio Tjoan Hoat

Putusan Nomor 88/PDT/2019/PT.BDG, halaman 26dari34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tingkat kasasi dengan Nomor Register Perkara 1855K/PDT/2016 jo. No. 218/Pdt.G/2013/PN.BKS. dimana PENGUGAT juga ikut di gugat dalam perkara dimaksud;

34. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGUGAT 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 PENGUGAT 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 PENGUGAT juga Masuk sebagai salah satu TERGUGAT namun tidak pernah menghadiri sidang perkara tersebut sejak awal. Justru tiba-tiba PENGUGAT 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 PENGUGAT halaman 8 paragraph terakhir yang bersambung ke halaman 9 seolah-olah telah ada kesepakatan yang terjadi antara PENGUGAT 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 PENGUGAT untuk membayar kompensasi kepada PENGUGAT karena masih ada perkara yang berlangsung di Mahkamah Agung Republik Indonesia dan dikarenakan terhadap objek

Putusan Nomor 88/PDT/2019/PT.BDG, halaman 27 dari 34



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 DepartemenPekerjaan 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. PENGUGAT 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 PENGUGAT 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 PENGUGAT 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 PENGUGAT 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 Yanbih Bin Tjio Tjoan

Putusan Nomor 88/PDT/2019/PT.BDG, halaman 28dari34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 PENGUGAT juga termasuk salah satu pihak yang di gugat, jelas menunjukkan bahwa gugatan ini kurang pihak, sehingga sudah sepatutnya untuk di tolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat di terima;

38. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGUGAT halaman 9 paragraph ke 3 perihal TERGUGAT merusak apa-apa yang telah di pasang (alat peraga, ban bekas). Karena jika memang PENGUGAT 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 PENGUGAT 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 PENGUGAT 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 PENGUGAT juga tidak jelas dan dikarenakan masih adanya pihak-pihak lain yang berkepentingan secara hukum terhadap objek perkara *a quo* yang tidak diikutsertakan oleh PENGUGAT. 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 PENGUGAT harus dinyatakan di tolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat di terima.

Putusan Nomor 88/PDT/2019/PT.BDG, halaman 29 dari 34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat di terima.

DALAM PROVISI

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

DALAM POKOK PERKARA

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

Putusan Nomor 88/PDT/2019/PT.BDG, halaman 30 dari 34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 PENGUGAT 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 PENGUGAT yakni TERGUGAT, Sdr. YANBIH BIN TJOAN HOAT dkk. (selaku ahli waris Alm.TJIO 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.

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 atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah menjatuhkan putusan Nomor 656/Pdt.G/2017/PN Bks tanggal 10 Oktober 2018 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya

Putusan Nomor 88/PDT/2019/PT.BDG, halaman 31 dari 34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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);

Menimbang, bahwa telah membaca Surat Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 656/Pdt.G/2017/PN.Bks Jo No.93/Bdg/2018/PN.Bks tanggal 23 Oktober 2018 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi yang menerangkan bahwa Pembanding, semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bekasi, Nomor 656/Pdt.G/2017/PN.Bks tanggal 10 Oktober 2018, selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama kepada pihak Terbanding semula Tergugat pada tanggal 14 November 2018 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 7 November 2018 ;

Menimbang, bahwa Pembanding , semula Penggugat tidak mengajukan memori banding dalam perkara a quo tersebut ;

Menimbang, bahwa telah membaca Risalah surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor 656/Pdt.G/2017/PN.Bks Jo Nomor 93/Bdg/2018/PN Bks bahwa kepada pihak yang berperkara telah diberitahukan adanya kesempatan untuk memeriksa berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 15 November 2018, kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 14 November 2018, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 7 November 2018 secara patut dan seksama ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan tata-cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang, maka oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding membaca, mempelajari serta meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara yang bersangkutan yang terdiri dari surat-surat, berita acara persidangan serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 656/Pdt.G/2017/PN.Bks tanggal 10 Oktober 2018, yang dimohonkan banding tersebut, Majelis Hakim tingkat banding, berpendapat bahwa pertimbangan hukum yang dijadikan dasar dan

Putusan Nomor 88/PDT/2019/PT.BDG, halaman 32dari34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan dalam memutus perkara a quo oleh Majelis Hakim tingkat pertama tersebut telah tepat dan benar sesuai dengan fakta-fakta hukum yang terungkap di depan persidangan, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai alasan pertimbangan hukumnya sendiri oleh Majelis Hakim tingkat banding di dalam mengadili dan memutus perkara ini dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Bekasi, tanggal 10 Oktober 2018, Nomor 656/Pdt.G/2017/PN.Bks, yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap sebagai pihak yang kalah, maka Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan ketentuan dalam Undang-undang R.I. Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura dan Undang-undang No.48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Jo Undang-undang No.49 tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-undang No,2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

- Menerima Permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi, tanggal 10 Oktober 2018, Nomor 656/Pdt.G/2017/PN.Bks, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Kamis, tanggal 4 April 2019 oleh kami NELSON PASARIBU, S.H.M.H, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung

Putusan Nomor 88/PDT/2019/PT.BDG, halaman 33dari34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan BERLIN DAMANIK, S.H.M.Hum dan SUBARYANTO, S.H.M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 18 Februari 2019 N0.88/PEN/PDT/2019/PT.BDG. dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 11 April 2019 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh IWAN DARMAWAN, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

BERLIN DAMANIK, SH.M.Hum

NELSON PASARIBU, S.H.M.H,

SUBARYANTO, M.H.

PANITERA PENGGANTI,

IWAN DARMAWAN, S.H

Perincian biaya perkara :

Redaksi Putusan Rp. 10.000,-

Materai Rp. 6.000,-

Pemberkasan Rp. 134.000,-

Jumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Putusan Nomor 88/PDT/2019/PT.BDG, halaman 34 dari 34