



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN  
Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. ARIEF SETIAWAN, bertempat tinggal di Jalan Surya Widuri IV RT 017/001 Kedoya Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1). HUSAIN RAHIM SAIJIE, S.H., 2). REZA MAULANA, S.H., 3). RAHMATULLAH, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum HUSAIN RS S.H & PARTNERS beralamat di Ruko Permata Mutiara Blok A Nomor 26-28 Lt. 2 Jalan Dg Tata Raya Kota Makasar, email : [advhusain1@gmail.com](mailto:advhusain1@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Juli 2020, sebagai Penggugat I;
2. GEGEH SUPARLINE, bertempat tinggal di Jalan Anggrek Nomor 8 RT 005/RW 009 Rawamangun Pulo Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1).HUSAIN RAHIM SAIJIE, S.H., 2).REZA MAULANA, S.H., 3). RAHMATULLAH, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum HUSAIN RS S.H & PARTNERS beralamat di Ruko Permata Mutiara Blok A Nomor 26-28 Lt. 2 Jalan Dg Tata Raya Kota Makasar, email: [advhusain1@gmail.com](mailto:advhusain1@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Juli 2020, sebagai Penggugat II;
3. MAWAR SUPARLINE, bertempat tinggal di Jalan Surya Widuri IV RT 017/001 Kedoya Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1). HUSAIN RAHIM SAIJIE, S.H., 2). REZA MAULANA, S.H., 3). RAHMATULLAH, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum HUSAIN RS S.H & PARTNERS beralamat di Ruko Permata Mutiara Blok A Nomor 26-28 Lt. 2 Jalan Dg Tata Raya Kota Makasar, email:

Halaman 1 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

[advhusain1@gmail.com](mailto:advhusain1@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Juli 2020, sebagai Penggugat III;

4. MAGDALENA SIHWIJAYA, bertempat tinggal di Jalan Surya Widuri IV RT 017/001 Kedoya Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1). HUSAIN RAHIM SAIJIE, S.H., 2). REZA MAULANA, S.H., 3). RAHMATULLAH, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum HUSAIN RS S.H & PARTNERS beralamat di Ruko Permata Mutiara Blok A Nomor 26-28 Lt. 2 Jalan Dg Tata Raya Kota Makasar, email: [advhusain1@gmail.com](mailto:advhusain1@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Juli 2020, sebagai Penggugat IV;

Lawan:

1. H. ENDANG MULYADI, bertempat tinggal di Jalan Ceremei Ujung Nomor 156 RT/RW 001/012 Kelurahan Banjarjati Kecamatan Bogor Utara Kota Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1). TATANG JAMALUDIN, S.H., 2). NURUL AKBAR MUHARRAM, S.H., 3). ZAINAL MUTAQIN, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum TATANG JAMALUDIN, S.H & REKAN beralamat di Jalan Gotong Royong Cihowe Nomor 22 Ciseeng Kabupaten Bogor, email: [endangmulyadi558@gmail.com](mailto:endangmulyadi558@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Desember 2020, sebagai Tergugat I;
2. H. MADROHI, bertempat tinggal di Jalan Ceremei Ujung Nomor 156 RT/RW 001/012 Kelurahan Banjarjati Kecamatan Bogor Utara Kota Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada KRIST ANDI RICARDO, S.H., Advokat, pada Kantor Hukum KRIST TURNIP & PARTNERS Law Office di Jalan Palbatu 1 Nomor 10 RT 003/RW 004 Menteng Dalam Tebet Jakarta Selatan, email: [kristandyturnip@yahoo.com](mailto:kristandyturnip@yahoo.com), berdasarkan Surat

Halaman 2 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Khusus tanggal 16 Oktober 2020, sebagai  
Tergugat II;

3. TAN KIM JAH Alias TAN KIM YOK, bertempat tinggal di Kampung Kalisuren RT 001/RW 001 Kampung Kalisuren Desa Kalisuren Kecamatan Tajurhalang Kota Bogor, sebagai Tergugat III;
4. MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG atau BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI Cq Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yaitu AGUS KUSWANTORO, S.H., Dkk, Para PNS pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat, email: [psskpkakanwiljabar@yahoo.com](mailto:psskpkakanwiljabar@yahoo.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Agustus 2020, sebagai Turut Tergugat I;
5. Notaris ADEN DAHRI, S.H., M.Kn, dahulu berkantor di Jalan Megamendung Gadog Kecamatan Megamendung Kota Bogor, sekarang tidak diketahui lagi, sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Juli 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 15 Juli 2020, dalam Register Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi, telah mengajukan gugatan dengan perbaikan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah selaku Pemilik sah atas tanah yang terletak di Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, asal dari tanah milik adat persil 142 S III Kohir 223 /Tan Kim Jah, yang diperoleh berdasarkan jual-beli, dengan bagian bidang masing-masing yaitu :
  - 1) Sebidang tanah milik Penggugat I (Arief Setiawan) yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 4386/2005 tertanggal 16 September 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Miranti Tresnaning Timur, SH. Dan

*Halaman 3 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi*



dihadapan saksi-saksi Ihwan Subandi Kepala Desa Kalisuren dan Hudri Seketaris Desa Kalisuren, seluas 3.807 m2, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Ex PTP.
- Sebelah Timur : dahulu tanah milik Ny. Magdalena Sihwijanti/sekarang pengembangan jalan;
- Sebelah Selatan : Tanah Ex PTP.
- Sebelah Barat : Tanah milik Arief Setiawan.

2) Sebidang tanah milik Penggugat I (Arief Setiawan) yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 4411/2005 tertanggal 16 September 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Miranti Tresnaning Timur, SH. Dan dihadapan saksi-saksi Ihwan Subandi Kepala Desa Kalisuren dan Hudri Seketaris Desa Kalisuren atas nama Arief Setiawan, seluas 1.269 m2, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Ex PTP.
- Sebelah Timur : Tanah milik Arief Setiawan.
- Sebelah Selatan : Tanah Ex PTP.
- Sebelah Barat : Tanah milik Un Tong Tin.

3) Sebidang tanah milik Penggugat II (Gegeh Suparlin) yang diperoleh dari Akta Jual Beli No. 4358/2005 tertanggal 16 September 2005, yang dibuat di hadapan Notaris Miranti Tresnaning Timur, SH. Dan dihadapan saksi-saksi Ihwan Subandi Kepala Desa Kalisuren dan Hudri Seketaris Desa Kalisuren, tercatat atas nama Gegeh Suparlin. seluas 700 m2 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Ex PTP.
- Sebelah Timur : Tanah milik Ny. Magdalena Sihwijanti.
- Sebelah Selatan : Tanah milik Ny. Magdalena Sihwijanti.
- Sebelah Barat : dahulu tanah milik Arief Setiawan/sekarang pengembangan jalan;

4) Sebidang tanah milik Penggugat III (Mawar Suparlin) yang diperoleh dari Akta Jual Beli No. 4410/2005 tertanggal 16 September 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Miranti Tresnaning Timur, SH. Dan dihadapan saksi-saksi Ihwan Subandi Kepala Desa Kalisuren dan Hudri Seketaris Desa Kalisuren, tercatat atas nama Mawar Suparline. seluas 1.080 m2 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah milik Ny. Magdalena Sihwijanti.
- Sebelah Timur : Tanah milik Ny. Magdalena Sihwijanti



- Sebelah Selatan : Tanah Ex PTP..
  - Sebelah Barat : Tanah milik Arief Setiawan
- 5) Sebidang tanah milik Penggugat IV (Magdalena Sihwijanti) yang diperoleh Akta Jual Beli No. 4409/2005 tertanggal 16 September 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Miranti Tresnaning Timur, SH. Dan dihadapan saksi-saksi Ihwan Subandi Kepala Desa Kalisuren dan Hudri Seketaris Desa Kalisuren, seluas 4.689 m2, tercatat atas nama Magdalena Sihwijanti, dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara : Tanah Ex PTP;
  - Sebelah Timur : Tanah Jalan;
  - Sebelah Selatan : Tanah Ex PTP.
  - Sebelah Barat : dahulu tanah milik Arief Setiawan sekarang pengembangan jalan.
2. Bahwa Para Penggugat memperoleh lima bidang tanah obyek sengketa, dari penawaran Tergugat II sekitar tahun 2003, yang datang bersama dengan karyawan Penggugat I untuk menawarkan tanah obyek sengketa tersebut untuk dijual kepada Penggugat I.
3. Bahwa Penggugat I bersama-sama dengan Penggugat II, III dan IV kemudian melakukan pengecekan di Kantor Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, untuk mengecek kebenaran data fisik dan status kepemilikan tanah obyek sengketa, dan selain melakukan pengecekan di Kantor Desa Para Penggugat juga melakukan pengecekan di Kantor Badan Pertanahan Kota Bogor untuk mengetahui pencatatan data fisik bidang tanah dan status yuridis tanah obyek sengketa.
4. Bahwa dari penelusuran Para Penggugat, diketahui tanah obyek sengketa semula adalah milik Tergugat III yang terdaftar dengan Persil No. 142 S III Blok Kohir No. 223 atas nama Tan Kim Jah (Tergugat III) dan telah dibeli Tergugat II dari Tergugat III dengan cara pembelian dibawah tangan, sehingga antara Tergugat II dengan Tergugat III tidak ada akta jual beli tetapi hanya berupa kwitansi pembelian.
5. Bahwa selain pengecekan catatan fisik dan status yuridis kepemilikan tanah obyek sengketa di Kantor Desa Kalisuren dan di Kantor Badan Pertanahan Kota Bogor, Para Penggugat juga melakukan pengecekan fisik di lokasi tanah obyek sengketa, dan ternyata setelah pengecekan di lokasi berdasarkan informasi dari warga sekitar area tanah obyek sengketa dan fakta dilapangan memang benar tanah obyek sengketa adalah milik Tergugat II dan yang menguasai fisik tanah obyek sengketa saat itu adalah Tergugat II.



6. Bahwa setelah Para Penggugat memperoleh fakta-fakta yang valid dan dapat dipercaya sesuai yang dituntut oleh hukum yang berlaku mengenai pencatatan data fisik dan data yuridis tanah obyek sengketa, dimana ditemui saat itu masih tercatat pemegang hak atas nama Tan Kim Jah dalam Buku Letter C yang tersimpan di Kantor Desa Kalisuren dan belum ada sertifikat yang terbit di atasnya berdasarkan hasil pengecekan Para Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Kota Bogor dan dikuatkan dengan surat pernyataan bahwa tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa yang dikeluarkan oleh Kantor Desa Kalisuren.
7. Bahwa Para Penggugat telah meneiti dengan prinsip kehati-hatian sebelum membeli tanah obyek sengketa, kemudian karena secara formil Tergugat II belum ada akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dari Tergugat III, maka dibuatlah Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Miranti Tresnaning Timur, SH, disaksikan Ihwan Subandi Kepala Desa Kalisuren dan Hudri Seketaris Desa Kalisuren langsung dari Tergugat III ke Para Penggugat yang kemudian menjadi 5 petak bidang tanah berdasarkan akta jual belinya masing-masing sebagaimana tersebut di atas. Dan dari Akta jual beli tersebut, kemudian diterbitkanlah sertifikat-sertifikat sebagai berikut :
  - 1) Sertifikat Hak Milik No. 1439/Kalisuren terbit tanggal 29-11-2007, Surat Ukur tanggal 06-09-2007 No. 142/Kalisuren/2007 seluas 3.807 m2 tercatat atas nama Arief Setiawan (Penggugat I), yang diperoleh dari :
    - Akta Jual Beli No. 4386/2005 tertanggal 16 September 2005 yang dibuat di hadapan Miranti Tresnaning Timur, SH Notaris Bogor
    - Persil No. 142 S III Blok Kohir No. 223
  - 2) Sertifikat Hak Milik No. 1440/Kalisuren terbit tanggal 14-11-2007, Surat Ukur tanggal 06-09-2007 No. 144/Kalisuren/2007 seluas 1.269 m2 tercatat atas nama Arief Setiawan (Penggugat I) yang diperoleh dari :
    - Akta Jual Beli No. 4411/2005 tertanggal 16 September 2005 yang dibuat di hadapan Miranti Tresnaning Timur, SH Notaris Bogor.
    - Persil No. 142 S III Blok Kohir No. 223.
  - 3) Sertifikat Hak Milik No. 1437/Kalisuren terbit tanggal 29-11-2007, Surat Ukur tanggal 06-09-2007 No. 143/Kalisuren/2007 seluas 700 m2 tercatat atas nama Gegeh Suparlin (Penggugat II), yang diperoleh dari :
    - Akta Jual Beli No. 4358/2005 tertanggal 16 September 2005 yang dibuat di hadapan Miranti Tresnaning Timur, SH Notaris Bogor.
    - Persil No. 142 S III Blok Kohir No. 22



- 4) Sertifikat Hak Milik No. 1441/Kalisuren terbit tanggal 13-11-2007, Surat Ukur tanggal 06-09-2007 No. 141/Kalisuren/2007, seluas 1.080 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Mawar Suparline (Penggugat III) yang diperoleh dari :
  - Akta Jual Beli No. 4410/2005 tertanggal 16 September 2005 yang dibuat di hadapan Miranti Tresnaning Timur, SH Notaris Bogor.
  - Persil No. 142 S III Blok Kohir No. 223.
- 5) Sertifikat Hak Milik No. 1434/Kalisuren terbit tanggal 14-11-2007, Surat Ukur tanggal 11-09-2007 No. 145/Kalisuren/2007 seluas 4.689 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Magdalena Sihwijanti (Penggugat IV), yang diperoleh dari :
  - Akta Jual Beli No. 4410/2005 tertanggal 16 September 2005 yang dibuat di hadapan Miranti Tresnaning Timur, SH Notaris Bogor
  - Persil No. 142 S III Blok Kohir No. 223.
8. Bahwa dalam penerbitan sertifikat dari akta jual beli tersebut, di BPN Kota Bogor diproses dari bulan September 2005 sampai dengan bulan Nopember 2007 atau dengan kata lain penerbitan sertifikat dari akta-akta jual beli tersebut, prosesnya berlangsung selama 2 (dua) tahun, sehingga dalam interval waktu yang demikian panjang, tentu apabila ada permasalahan di atas obyek sengketa, mengenai persoalan data fisik dan data yuridis dan/atau ada hak kepemilikan lain dan/atau ada tuntutan dari pihak lain pastilah Turut Tergugat II mengetahuinya dan tidak akan menerbitkan sertifikat-sertifikat tersebut.

Berdasarkan fakta hukum tersebut maka proses penerbitan sertifikat-sertifikat milik Para Penggugat di atas, sudah benar menurut ketentuan hukum dan dapat menjadi suatu pegangan yuridis bagi Para Penggugat sebagai pemilik sah atas obyek sengketa yang telah mendaftarkan hak kepemilikannya untuk mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum yang telah dilaksanakan menurut ketentuan yang telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah R.I. No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah.
9. Bahwa sejak tanah obyek sengketa dibeli pada tanggal 16 September 2005 secara terus menerus, Para Penggugat menguasai secara sempurna tanah obyek sengketa tanpa gangguan dari pihak manapun dan secara terus menerus membayar Setoran Pajak Bumi Bangun setiap tahunnya.
10. Bahwa setelah berlangsung 7 (tujuh) tahun secara de jure dan de facto sejak diterbitkannya sertifikat-sertifikat milik Para Penggugat, pada tahun 2013 muncul persoalan, dimana Para Penggugat mendapatkan informasi bahwasanya atas tanah obyek sengketa ada sertifikat, yaitu Sertifikat Hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik No. 884/Kalisuren, Gambar Situasi tanggal 20-04-1984 Nomor 2616/1983 seluas 11.930 M<sup>2</sup> atas nama Tan Kim Yok, dari konversi atas tanah bekas milik adat persil 142 S III Kohir 223 atas nama Tan Kim Jah yang kemudian telah dialihkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I tanpa sepengetahuan Para Penggugat.

11. Bahwa sebelumnya atau selama ini Para Penggugat tidak mengetahui di atas obyek sengketa sudah ada Sertifikat No. 884/Kalisuren;  
Bahwa Sertifikat No. 884/Kalisuren seharusnya diserahkan Tergugat II kepada Para Penggugat selaku pembeli dan pemilik tanah obyek sengketa namun Tergugat II justru menyerahkan Sertifikat No. 884/Kalisuren kepada Tergugat I, maka penyerahan Sertifikat No. 884/Kalisuren kepada Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan hak Para Penggugat. karena Tergugat II telah mengetahui bahwa tanah obyek sengketa tersebut telah dibeli oleh Para Penggugat.
12. Bahwa Para Penggugat telah meminta kepada Tergugat II agar Sertifikat No. 884/Kalisuren tersebut diserahkan, namun dari jawaban Tergugat II menyatakan Sertifikat No. 884/Kalisuren ditahan Tergugat I sebagai bentuk jaminan utang Tergugat II.
13. Bahwa kemudian dari asal Sertifikat No. 884/Kalisuren yang telah dipegang Tergugat I dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli 29-03-2013 No. 06 yang dibuat oleh Notaris Aden Dahri, S.H (Turut Tergugat II) dari Tan Kim Yok (nama dalam SHM No. 884/Kalisuren) alias Tan Kim Jah (nama dalam Buku Letter C Persil No. 142 S III Blok Kohir No. 223) /Tergugat III ke Tergugat I.
14. Bahwa Tergugat I dengan menggunakan Akta Pengikatan Jual Beli 29-03-2013 No. 06 kemudian mengajukan proses balik nama Sertifikat No. 884/Kalisuren ke atas namanya (Tergugat I) namun hal tersebut terhambat atau tidak dapat diproses oleh BPN Kota Bogor, Karena di atas obyek sengketa telah ada sertifikat-sertifikat milik Para Penggugat.
15. Bahwa karena peristiwa tersebut maka Tergugat I kemudian melaporkan Tergugat II di kepolisian untuk diproses atas tuduhan tindak pidana penipuan, yaitu tuduhan bahwa Tergugat II telah menipu Tergugat I dengan menjual tanah milik orang lain yaitu tanah milik Para Penggugat.  
Bahwa atas laporan Tergugat I terhadap Tergugat II kemudian berlanjut sampai pengadilan dan telah diputuskan oleh Pengadilan dan sudah berkekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Nomor 385/Pid.B/2015/PN.Cbi tertanggal 21 Juli 2016, yang pada pokoknya menyatakan, Tergugat II telah terbukti bersalah melakukan "tindak pidana

Halaman 8 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi



penipuan” menggunakan rangkaian kata kebohongan terhadap Tergugat I selaku korban sehingga Tergugat I mau membeli tanah obyek sengketa, padahal tanah obyek sengketa telah dijual kepada Para Penggugat pada tahun 2005.

16. Bahwa dalam pemeriksaan Pengadilan pidana, telah terungkap fakta hukum Tan Kim Yok alias Tan Kim Jah / Tergugat III telah mengakui bahwa saat melakukan penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli 29-03-2013 No. 06, Tergugat III tidak lagi mempunyai kualitas sebagai pemilik tanah obyek sengketa dan tidak berhak lagi atas Sertifikat No. 884/Kalisuren. Dan penanda tangan yang dilakukan Tergugat III di atas Akta Pengikatan Jual Beli 29-03-2013 No. 06 hanya sebagai kelengkapan formalitas belaka.
17. Bahwa Tergugat I kemudian mengajukan permohonan pembatalan Sertifikat-Sertifikat Hak Milik Para Penggugat kepada Turut Tergugat I dengan mengklaim kepentingannya secara sepihak berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli 29-03-2013 No. 06 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Aden Dahri, S.H. (Turut Tergugat II) yang membatalkan sertifikat-sertifikat Milik Para Penggugat, yaitu SHM. No. 1439/Kalisuren tanggal 29-11-2007, SHM No. 1440/Kalisuren tanggal 14-11-2007, SHM No. 1437/Kalisuren tanggal 29-11-2007, SHM No. 1441/Kalisuren tanggal 13-11-2007 dan SHM No. 1434/Kalisuren terbit tanggal 14-11-2007. tanpa melibatkan Penggugat sebagai pemegang hak (pemilik sertifikat-sertifikat tersebut), padahal menurut hukum Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang menegaskan Turut Tergugat I tidak boleh / berwenang membatalkan SHM. No. 1439/Kalisuren, SHM No. 1440/Kalisuren, SHM No. 1437/Kalisuren, SHM No. 1441/Kalisuren dan SHM No. 1434/Kalisuren tanpa melibatkan Para Penggugat, karena sertifikat-sertifikat hak milik tersebut di atas menyangkut tanah milik Para Penggugat, adalah sengketa hak kepemilikan.  
Bahwa menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 49 Jo Pasal 50,  
Pasal 49 ;
  - 1) Pelaksanaan putusan pengadilan merupakan tindak lanjut atas putusan lembaga peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap



- 2) Amar putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar antara lain :
  - a. Perintah untuk membatalkan hak atas tanah
  - b. Menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah
  - c. Menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum
  - d. Perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam Buku Tanah
  - e. Perintah penerbitan hak atas tanah
  - f. Perintah untuk membatalkan penetapan tanah terlantar
  - g. Amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya peralihan hak atau batalnya peralihan hak.

**Pasal 50**

- 1) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar dilaksanakan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan melalui kantor Pertanahan setempat;

- 2) (dst); ....

Bahwa ketentuan Pasal 49 Jo Pasal 50 di atas pada pokoknya menyatakan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional RI hanya dapat menerima dan mengabulkan permohonan pembatalan sertifikat dari pihak-pihak yang sedang bersengketa kalau ada putusan Pengadilan untuk menyelesaikan dan menetapkan sengketa hak kepemilikan antara Para Penggugat dengan Tergugat I:

18. Bahwa pada tanggal 15 Mei 2019 Turut Tergugat menerbitkan Keputusan Kakanwil BPN Provinsi Jawa Barat Nomor 03/Pbt/BPN.32.MP.01.03/2019 yang pada intinya membatalkan Sertifikat-Sertifikat Hak Milik Para Penggugat, yang berdampak terhapusnya hak yuridis Para Penggugat atas tanah obyek sengketa;
19. Bahwa dilibatkannya Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional RI Cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat sebagai Turut Tergugat I, karena Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional RI Cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat yang mengeluarkan Surat Keputusan Kakanwil BPN Provinsi Jawa Barat Nomor

*Halaman 10 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

03/Pbt/BPN.32.MP.01.03/2019, yang membatalkan SHM. No. 1439/Kalisuren, SHM No. 1440/Kalisuren, SHM No. 1437/Kalisuren, SHM No. 1441/Kalisuren dan SHM No. 1434/Kalisuren, tanpa melalui terlebih dahulu proses pemeriksaan dan putusan pengadilan mengenai keperdataan hak kepemilikan tanah a quo, sehingga Turut Tergugat I perlu untuk ditarik dalam perkara a quo.

20. Bahwa penghapusan hak yuridis (Sertifikat-Sertifikat Hak Milik Para Penggugat) yang dilakukan oleh Turut Tergugat I berdasarkan atas permohonan atau permintaan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum, karena Tergugat I sebenarnya sebagai Pemohon pembatalan Sertifikat-Sertifikat Hak Milik Para Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing Untuk Mengajukan Permohonan Dimaksud. Padahal Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan mensyaratkan adanya Legal Standing tersebut.
21. Bahwa Putusan-putusan yang dirujuk oleh Tergugat I sebagai pemohon pembatalan Sertifikat-Sertifikat Hak Milik Para Penggugat, yaitu Putusan Perkara Perdata No. 16/Pdt.G/2013/PN.Cbi tertanggal 13 Mei 2015 dan Putusan Perkara Pidana No. 385/Pid.B/2015/PN.Cbi tertanggal 26 Juli 2016, dimana semua amar putusannya tidak berkaitan dengan substansi pokok perkara mengenai sengketa kepemilikan yang menyatakan bahwa Tergugat I adalah pemilik tanah obyek sengketa, tetapi berdasarkan putusan-putusan tersebut justru peristiwa hukum yang terjadi adalah sebagai berikut :
  - Putusan Perkara Perdata No. 16/Pdt.G/2013/PN.Cbi tertanggal 13 Mei 2015 amar putusannya adalah gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijkverlaard) berarti belum masuk kepokok perkara (pokok sengketa).
  - Putusan Perkara Pidana No. 385/Pid.B/2015/PN.Cbi, justru menghasilkan peristiwa atau fakta hukum yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap yang mengikat dan tidak dapat lagi diganggu gugat, bahwa jual beli sebagaimana dimaksud dalam Akta Pengikatan Jual Beli 29-03-2013 No. 06 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Aden Dahri, S.H.M.Kn/Turut Tergugat III dengan Tan Kim Yok (nama dalam sertifikasi) alias Tam Kim Jah/Tergugat III adalah suatu hubungan hukum yang lahir dari hal kausa yang tidak halal atau illegal yang timbul dari hubungan kejahatan (penipuan) yang tidak sah secara hukum, dan telah melanggar syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditegaskan

*Halaman 11 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi*



dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota). Dimana syarat keempatnya mensyaratkan “Suatu sebab yang halal”, sehingga syarat yang ke-4 itulah, mengenai objek yang halal yang sudah dilanggar didalam pelaksanaan jual beli antara H Endang Mulyadi (Tergugat I) dan Tan Kim Yok alias Tam Kim Jah (Tergugat III) dimana konsenkuensi yuridisnya adalah jual beli antara H Endang Mulyadi (Tergugat I) dan Tan Kim Yok (Tergugat III) TIDAK SAH DAN BATAL DEMI HUKUM.

Jadi dengan demikian jelas dan tegaslah bahwa sebenarnya Tergugat I sebagai Pemohon pembatalan Sertifikat – Sertifikat Hak Milik Para Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan permohonan dimaksud. Sehingga secara otomatis pula, permohonan pembatalan yang diajukan oleh Tergugat I (H Endang Mulyadi) terhadap Turut Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum.

22. Bahwa berdasarkan proses peralihan kepemilikan Para Penggugat atas tanah obyek sengketa, maka Para Penggugat sesuai kriteria hukum adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum sebagaimana telah di atur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, mengenai Kriteria pembeli yang beritikad baik, antara lain sebagai berikut :

- a. Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-perundangan yaitu:
  - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
  - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997)
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
  - Penjual adalah orang yang berhak/memilik hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya.

23. Bahwa Para Penggugat selaku pembeli beritikad baik yang telah melakukan jual beli pada tanggal 16 September 2005 di hadapan Notaris Miranti Tresnaning Timur, SH., dan dihadapan saksi-saksi Ihwan Subandi Kepala Desa Kalisuren dan Hudri Seketaris Desa Kalisuren dan kemudian diterbitkan sertifikat-sertifikat atas nama Para Penggugat tertanggal 29-11-2007 dan secara terus menerus melakukan pembayaran PBB tanah a quo,

*Halaman 12 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi*



maka sesuai Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa (dikutip),

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”

24. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang telah diuraikan tersebut di atas, maka cukup alasan Pengadilan Cq Ketua/Majelis Hakim yang mulia menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli 29-03-2013 No. 06 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Aden Dahri, S.H., Turut Tergugat II dan Surat Keputusan Kakanwil BPN Provinsi Jawa Barat Nomor 03/Pbt/BPN.32.MP.01.03/2019 serta semua surat-surat atau Akta-akta yang timbul di atas tanah sengketa selain atas nama Para Penggugat adalah tidak mengikat, tidak berlaku dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan/atau batal demi hukum.

25. Bahwa oleh karena yang membuat Akta Pengikatan Jual Beli 29-03-2013 No. 06 adalah Turut Tergugat II (Notaris Aden Dahri, S.H.) yang nantinya diwajibkan untuk tunduk dan patuh dalam Putusan Perkara a quo

26. Bahwa dikarenakan Gugatan Para Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini, mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A Cibinong Cq Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan upaya hukum lainnya (Uitvoerbarbijvoord)

Berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan hukum telah diuraikan diatas, maka Para Penggugat memohon kepada yang terhormat Ketua/Majelis Hakim yang mulia Pengadilan Negeri Kelas 1A Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

*Halaman 13 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi*



2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah yang terletak di Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, asal Persil No. 142 S III Blok Kohir No. 223, dengan bidang tanah masing-masing yaitu:

2.1. Sebidang tanah, seluas 3.807 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut

:

- Sebelah Utara : Tanah Ex PTP.
- Sebelah Timur : dahulu tanah milik Ny. Magdalena Sihwijanti/sekarang pengembangan jalan.
- Sebelah Selatan : Tanah Ex PTP.
- Sebelah Barat : Tanah milik Arief Setiawan.

Adalah milik sah Penggugat I (Arief Setiawan) yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 4386/2005 tertanggal 16 September 2005.

2.2. Sebidang tanah, seluas 1.269 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Ex PTP.
- Sebelah Timur : Tanah milik Arief Setiawan.
- Sebelah Selatan : Tanah Ex PTP.
- Sebelah Barat : Tanah milik Un Tong Tin;

Adalah milik sah Penggugat I (Arief Setiawan) yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 4411/2005 tertanggal 16 September 2005.

2.3. Sebidang tanah seluas 700 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Ex PTP.
- Sebelah Timur : Tanah milik Ny. Magdalena Sihwijanti.
- Sebelah Selatan : Tanah milik Ny. Magdalena Sihwijanti.
- Sebelah Barat : Tanah milik Arief Setiawan/pengembangan jalan

Adalah milik sah Penggugat II (Gegeh Suparlin) yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 4358/2005 tertanggal 16 September 2005.

2.4. Sebidang tanah seluas 1.080 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah milik Ny. Magdalena Sihwijanti.
- Sebelah Timur : Tanah milik Ny. Magdalena Sihwijanti
- Sebelah Selatan : Tanah Ex PTP
- Sebelah Barat : Tanah milik Arief Setiawan.

Halaman 14 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi



Adalah milik sah Penggugat III (Mawar Suparlin) yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 4410/2005 tertanggal 16 September 2005.

2.5. Sebidang tanah seluas 4.689 m2, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Ex PTP.
- Sebelah Timur : Tanah Jalan.
- Sebelah Selatan : Tanah Ex PTP.
- Sebelah Barat : Tanah milik Arief Setiawan.

Adalah milik sah Penggugat IV (Magdalena Sihwijanti) yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 4409/2005 tertanggal 16 September 2005.

3. Menyatakan perbuatan Tergugat II dan III mengalihkan dan/atau menjual dan/atau menyerahkan sertifikat kepada Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan hak Para Penggugat;
4. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum semua jual beli dan/atau peralihan hak yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III atas tanah obyek sengketa;
5. Menyatakan pengajuan pembatalan sertifikat tanah yang dimohonkan oleh Tergugat I berdasarkan Surat Keputusan Turut Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Hak Kepemilikan Para Penggugat.
6. Menyatakan menurut hukum Akta Pengikatan Jual Beli 29-03-2013 No. 06 yang dibuat oleh Notaris Aden Dahri.S.H./Turut Tergugat II, dan semua akta-akta lain, sertifikat-sertifikat, surat-surat tanpa terkecuali yang timbul di atas tanah objek sengketa selain surat-surat atas nama Para Penggugat, saat ini maupun kemudian hari, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atau tidak berlaku, serta tidak sah dan batal demi hukum.
7. Menyatakan surat Keputusan Kakanwil BPN Provinsi Jawa Barat Nomor 03/Pbt/BPN.32.MP.01.03/2019 tanggal 15 Mei 2019, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atau tidak berlaku, serta tidak sah dan batal demi hukum.
8. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan dalam perkara ini.
9. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain, banding atau kasasi (Uitvoerbaar bij voorrad).
10. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya/ongkos yang timbul dalam perkara ini.

*Halaman 15 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau : Apabila Ketua/Majelis Hakim berpendapat lain, Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat III dan Turut Tergugat II tidak hadir dipersidangan dan tidak pula mengirimkan wakilnya sekalipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk ROBY S. MARPAUNG, S.H., M.H., Mediator Bersertifikasi sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 09 November 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut pihak Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa dalil Gugatan Penggugat I, II, III dan IV pada poin kesatu mengaku selaku Pemilik sah atas tanah yang terletak di Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, asal dari tanah bekas milik adat tercatat persil 142 S III Kohir 223 /Tan Kim Jah, yang diperoleh berdasarkan jual-beli, dengan bagian petak/bidang masing-masing yaitu :
  - a. Penggugat I/Arief Setiawan pemilik sepetak tanah yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 4386/2005 tertanggal 16 September 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Miranti Tresnaning Timur, SH. Dan dihadapan saksi-saksi Ihwan Subandi Kepala Desa Kalisuren dan Hudri Seketaris Desa Kalisuren, seluas 3.807 m2, dengan batas-batas tercantum sebagai berikut :

*Halaman 16 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : dahulu Tanah Ex PTP.
- Sebelah Timur : Tanah milik Ny. Magdalena Sihwijanti.
- Sebelah Selatan : Tanah Ex PTP.
- Sebelah Barat : Tanah milik Arief Setiawan.

Dan pemilik sepetak tanah berdasarkan Akta Jual Beli No. 4411/2005 tertanggal 16 September 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Miranti Tresnaning Timur, SH. Dan dihadapan saksi-saksi Ihwan Subandi Kepala Desa Kalisuren dan Hudri Seketaris Desa Kalisuren atas nama Arief Setiawan, seluas 1.269 m2, dengan batas-batas tercantum sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Ex PTP.
  - Sebelah Timur : Tanah milik Arief Setiawan.
  - Sebelah Selatan : Tanah Ex PTP.
  - Sebelah Barat : Tanah milik Un Tong Tin.
- b. Penggugat II / Gegeh Suparlin pemilik sepetak tanah yang diperoleh dari Akta Jual Beli No. 4358/2005 tertanggal 16 September 2005, yang dibuat di hadapan Notaris Miranti Tresnaning Timur, SH. Dan dihadapan saksi-saksi Ihwan Subandi Kepala Desa Kalisuren dan Hudri Seketaris Desa Kalisuren, tercatat atas nama Gegeh Suparlin. seluas 700 m2 dengan batas-batas tercantum sebagai berikut :
- Sebelah Utara : dahulu Tanah Ex PTP/sekarang Pengembangan Jalan.
  - Sebelah Timur : Tanah milik Ny. Magdalena Sihwijanti.
  - Sebelah Selatan : Tanah milik Ny. Magdalena Sihwijanti.
  - Sebelah Barat : Tanah milik Arief Setiawan.
- c. Penggugat III / Mawar Suparlin yang diperoleh dari Akta Jual Beli No. 4410/2005 tertanggal 16 September 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Miranti Tresnaning Timur, SH. Dan dihadapan saksi-saksi Ihwan Subandi Kepala Desa Kalisuren dan Hudri Seketaris Desa Kalisuren, tercatat atas nama Mawar Suparline. seluas 1.080 m2 dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara : Tanah milik Ny. Magdalena Sihwijanti.
  - Sebelah Timur : Tanah milik Ny. Magdalena Sihwijanti
  - Sebelah Selatan : Tanah Ex PTP..
  - Sebelah Barat : Tanah milik Arief Setiawan
- d. Penggugat IV / Magdalena Sihwijanti yang diperoleh Akta Jual Beli No. 4409/2005 tertanggal 16 September 2005 yang dibuat di hadapan

Halaman 17 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi



Notaris Miranti Tresnaning Timur, SH. Dan dihadapan saksi-saksi Ihwan Subandi Kepala Desa Kalisuren dan Hudri Seketaris Desa Kalisuren, seluas 4.689 m2, tercatat atas nama Magdalena Sihwijanti, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Ex PTP.
  - Sebelah Timur : Tanah Jalan.
  - Sebelah Selatan : Tanah Ex PTP.
  - Sebelah Barat : Tanah milik Arief Setiawan.
2. Bahwa benar sekitar tahun 2003, Tergugat II telah datang menawarkan atas tanah obyek sengketa tersebut untuk dijual kepada Penggugat I, dan pada saat itu Penggugat tidak mengetahui kalau di atas tanah obyek sengketa ada sertifikat tetapi masih berdasarkan tanah milik adat/Girik yang terdaftar di Kantor Desa Kalisuren dan Kantor Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor dengan Persil No. 142 S III Blok Kohir No. 223 atas nama Tan Kim Jah/Tergugat III;
  3. Bahwa sebelum Para Penggugat membeli tanah obyek sengketa, Tergugat II telah menyampaikan kepada Penggugat bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Tergugat II yang dibeli dari Tan Kim Jah alias Tan Kim Yok/Tergugat III namun belum dibuatkan akta jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat III, oleh karena itu Tergugat II mengusulkan kepada Para Penggugat untuk memudahkan pengurusan surat-suratnya, maka sebaiknya Akta Jual Beli dibuat langsung antara Tan Kim Jah dengan Para Penggugat. Dan kemudian Para Penggugat menerima usulan Tergugat II, lalu dibuatkanlah kelima akta jual beli tersebut sesuai bidangnya masing-masing di hadapan Notaris Miranti Tresnaning Timur, SH. Dan dihadapan saksi-saksi Ihwan Subandi Kepala Desa Kalisuren dan Hudri Seketaris Desa Kalisuren ;
  4. Bahwa Tergugat II tidak pernah memberitahukan kepada Para Penggugat bahwa ada sertifikat yang pernah terbit dari asal persil yang sama, yakni SHM No. 884/Kalisuren dengan Gambar Situasi tanggal 20-04-1984 Nomor 2616/1983 seluas 11.930 M2 atas nama Tan Kim Yok, dari konversi atas tanah bekas milik adat persil 142 S III Kohir 223 atas nama Tan Kim Jah;
  5. Bahwa SHM No. 884/Kalisuren atas nama Tan Kim Yok tersebut dijaminan oleh Tergugat II dengan atas nama Gunardi Yahya selaku kuasa hypotik di Bank Bumi Daya sekitar Tahun 1990 dan karena pada Tahun 2005 kreditnya macet kemudian Tergugat II menjual tanah tersebut kepada Para Penggugat tanpa menggunakan sertifikatnya karena

*Halaman 18 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi*



sertifikatnya ada di Bank Bumi Daya. Dan Para Penggugat tidak pernah mengetahui kalau tanah obyek sengketa ada sertifikatnya di Bank Bumi Daya sebagai jaminan;

5. Bahwa Para Penggugat membeli kelima bidang/petak tanah obyek sengketa dalam perkara a quo sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan cara bertahap, dengan rencana kelak uangnya sebagian Tergugat II gunakan untuk menebus SHM No. 884/Kalisuren yang ada di Bank Bumi Daya dan kemudian akan Tergugat II serahkan kepada Para Penggugat, namun setelah menerima pembayaran tersebut Tergugat II belum menebusnya dan tidak pernah menyerahkan sertifikat tersebut kepada Para Penggugat dan tidak pernah memberitahukan kepada Para Penggugat bahwa di atas tanah obyek sengketa ada sertifikatnya di Bank;
7. Bahwa adapun SHM No. 884/Kalisuren atas nama Tan Kim Yok, dapat berada di tangan H. Endang Mulyadi/Tergugat I, yakni sekitar Tahun 2013 Tergugat I yang mengurus sertifikatnya di Bank Bumi Daya sehingga sertifikat tersebut berhasil diambil oleh Tergugat I di KPKNL Jakarta;
8. Bahwa adapun Tergugat I/H. Endang Mulyadi tidak pernah membeli tanah obyek sengketa, hanya pada saat penebusan SHM No. 884/Kalisuren atas nama Tan Kim Yok, Tergugat II menggunakan uang Tergugat I untuk biaya penebusan sertifikat tersebut di Bank Bumi Daya sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan sebagian juga dipinjam oleh almarhum Gunardi Yahya, dan akan dikembalikan 3 (tiga) bulan kemudian terhitung sejak uang tersebut dipinjam;
9. Bahwa yang membuat kesepakatan pinjaman uang sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan bunga Rp. 50.000.000. (lima puluh juta rupiah) untuk penebusan SHM No. 884/Kalisuren di Bank Bumi Daya dan dengan kesepakatan akan dikembalikan setelah 3 (tiga) bulan adalah antara Tergugat II dengan Tergugat I. Dan apabila Tergugat II tidak dapat mengembalikan uang Tergugat I tersebut maka Tergugat I/H. Endang Mulyadi mengambil bagian dari tanah tersebut seluas 2.000 M2 (dua ribu meter persegi);
10. Bahwa karena Tergugat II tidak mengembalikan uang Tergugat I, maka Tergugat II dilaporkan di Polisi atas tuduhan penipuan dan Tergugat II sudah menjalani hukuman pidana atas pertanggung jawaban perbuatan Tergugat II tersebut, namun Tergugat II tidak tau alasan Tergugat I mengklaim bahwa tanah dengan SHM No. 884/Kalisuren seluas 11.930 M2 (sebelas ribu sembilan ratus tiga puluh meter persegi) atas nama Tan Kim

*Halaman 19 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yok tersebut telah dibelinya dan tidak tau kenapa Tergugat I dapat membuat akta jual belinya dengan Tan Kim Yok alias Tan Kim Jah padahal tanah obyek sengketa tidak pernah dibeli oleh Tergugat I.

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum yang diuraikan diatas, maka Tergugat II, memohon kepada Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo memberi putusan sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara

- Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya.

Atau, Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan replik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa terhadap replik Para Penggugat tersebut, Tergugat I dan Turut Tergugat I telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat I untuk membuktikan dalil gugatannya mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti P.I-1 : berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 1439/Kalisuren terbit tanggal 29-11-2007, Surat Ukur tanggal 06-09-2007 No. 142/Kalisuren/2007 seluas 3.807 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Arief Setiawan;
2. Bukti P.I-2 : berupa fotocopy Akta Jual Beli No. 4386/2005 tertanggal 16 September 2005 atas nama Penggugat I;
3. Bukti P.I-3 : berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 1440/Kalisuren terbit tanggal 14-11-2007, Surat Ukur tanggal 06-09-2007 No. 144/Kalisuren/2007 seluas 1.269 meterpersegi tercatat atas nama Penggugat I;
4. Bukti P.I-4 : berupa fotocopy Akta Jual Beli No. 4411/2005 tertanggal 16 September 2005 Penggugat I, yang dibuat di hadapan Notaris Miranti Tresnaning Timur, SH;
5. Bukti P.I-5 : berupa fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS)/Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 32.03.191.011.030.0011.0 Tahun 2010, atas nama Subyek Pajak Penggugat I;
6. Bukti P.I-6 : berupa fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS)/Pajak Bumi dan Bangunan NOP:

Halaman 20 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32.03.191.011.030.0011.0 Tahun 2013, atas nama Subyek Pajak Penggugat I;

7. Bukti P.I-7 : berupa fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS)/Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 32.03.191.011.030.0007.0 Tahun 2013, atas nama Subyek Pajak Penggugat I;
8. Bukti P.I-8 : berupa fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) / Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 32.03. 191.011 .030. 00 11.0 Tahun 2014, atas nama Subyek Pajak Penggugat I;
9. Bukti P.I-9 : berupa fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) / Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 32.03. 191.011. 030. 00 07.0 Tahun 2014, atas nama Subyek Pajak Penggugat I;
10. Bukti P.I-10a : berupa fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) / Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 32.03 .191.011 .030.00 11.0 Tahun 2016, atas nama Subyek Pajak Penggugat I, Letak Obyek Pajak: Desa Kalisuren, Kecamatan Tajur Halang;
11. Bukti P.I-10b : berupa fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) / Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 32.03. 191. 011. 030. 00 11.0 Tahun 2017, atas nama Subyek Pajak Penggugat I, Letak Obyek Pajak: Desa Kalisuren, Kecamatan Tajur Halang;
12. Bukti P.I-11a : berupa Surat Tanda Terima Setoran (STTS)/Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 32.03.191.011.030.0007.0 Tahun 2016, atas nama Subyek Pajak Penggugat I, Letak Obyek Pajak: Desa Kalisuren, Kecamatan Tajur Halang;
13. Bukti P.I-11b : berupa fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) / Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 32.03. 191. 011. 030. 00 07.0 Tahun 2017, atas nama Subyek Pajak Penggugat I, Letak Obyek Pajak: Desa Kalisuren, Kecamatan Tajur Halang;
14. Bukti P.I-12a : berupa fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) / Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 32.03. 191.011 .030. 00 11.0 Tahun 2018, atas nama Subyek Pajak

Halaman 21 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi



Penggugat I, Letak Obyek Pajak: Desa Kalisuren,  
Kecamatan Tajur Halang;

15. Bukti P.I-12b : berubah Surat Tanda Terima Setoran (STTS)/Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 32.03.191.011.030.0011.0 Tahun 2019, atas nama Subyek Pajak Penggugat I, Letak Obyek Pajak: Desa Kalisuren, Kecamatan Tajur Halang;
16. Bukti P.I -13a : berupa fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) / Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 32.03. 191.011 .030.00 07.0 Tahun 2018, atas nama Subyek Pajak Penggugat I, Letak Obyek Pajak: Desa Kalisuren, Kecamatan Tajur Halang;
17. Bukti P.I-13b : berupa fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) / Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 32.03. 191.011 .030. 00 07.0 Tahun 2019, atas nama Subyek Pajak Penggugat I, Letak Obyek Pajak: Desa Kalisuren, Kecamatan Tajur Halang;
18. Bukti P.I-14.a : berupa fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) / Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 32.03. 191.011 .030. 00 11.0 Tahun 2020, atas nama Subyek Pajak Penggugat I, Letak Obyek Pajak: Desa Kalisuren, Kecamatan Tajur Halang.;
19. Bukti P.I-14b : berupa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) / Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 32.03.191.011.030.0007.0 Tahun 2020, atas nama Subyek Pajak Penggugat I, Letak Obyek Pajak: Desa Kalisuren, Kecamatan Tajur Halang;
20. Bukti P.I-15 : berupa fotocopy Surat Nomor :145/47/VIII/2019 dikeluarkan Kantor Desa Kalisuren;

Menimbang, bahwa bukti surat P.I-1 sampai dengan bukti surat P.I-15 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P.I-2, P.I-4, P.I-15 dan P.I-17 tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Penggugat II untuk membuktikan dalil gugatannya mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti P.II-1 : berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 1437/Kalisuren terbit tanggal 29-11-2007, Surat Ukur tanggal 06-09-2007



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 143/Kalisuren/2007 seluas 700 meterpersegi tercatat atas nama Penggugat II;

2. Bukti P.II-2 : berupa Akta Jual Beli No. 4358/2005 tertanggal 16 September 2005 Penggugat II, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Miranti Tresnaning Timur, SH;
3. Bukti P.II-3 : berupa fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS)/ Pajak Bumi dan Bangunan NOP : 32.03. 191.011. 030.00 10.0 Tahun 2010, atas nama Subyek Pajak Penggugat II;
4. Bukti P.II-4 : berupa fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) / Pajak Bumi dan Bangunan NOP : 32.03. 191.011. 030. 00 10.0 Tahun 2013, atas nama Subyek Pajak Gegeh Suparlin;

Menimbang, bahwa atas bukti surat berupa P.II-1 s/d P.II-4 tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Penggugat III untuk membuktikan dalil gugatannya mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti P.III-1 : berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 1441/Kalisuren terbit tanggal 13-11-2007, Surat Ukur tanggal 06-09-2007 No. 141/Kalisuren/2007, seluas 1.080 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Penggugat III;
2. Bukti P.III-2 : berupa fotocopy Akta Jual Beli No. 4410/2005 tertanggal 16 September 2005 Penggugat III yang dibuat di hadapan Notaris Miranti Tresnaning Timur;
3. Bukti P.III-3 : berupa fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS)/Pajak Bumi dan Bangunan NOP : 32.03.191.011.030.0012.0 Tahun 2013, atas nama Subyek Pajak Penggugat III;
4. Bukti P.III-4 : berupa fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) / Pajak Bumi dan Bangunan NOP : 32.03. 191.011. 030.00 12.0 Tahun 2014, atas nama Subyek Pajak Penggugat III;
5. Bukti P.III-5a : berupa fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS)/Pajak Bumi dan Bangunan NOP : 32.03.191.011.030.0012.0 Tahun 2016, atas nama Subyek Pajak Munarwan Suparlin;
6. Bukti P.III-5b : berupa fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS)/Pajak Bumi dan Bangunan NOP :

Halaman 23 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### 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)



32.03.191.011.030.0012.0 Tahun 2017, atas nama Subyek Pajak Munarwan Suparlin.

7. Bukti P.III-6a : berupa fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS)/Pajak Bumi dan Bangunan NOP : 32.03.191.011.030.0012.0 Tahun 2018, atas nama Subyek Pajak Munarwan Suparlin;
8. Bukti P.III-6b : berupa fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS)/Pajak Bumi dan Bangunan NOP : 32.03.191.011.030.0012.0 Tahun 2019, atas nama Subyek Pajak Munarwan Suparlin;
9. Bukti P.III-7 : berupa fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS)/Pajak Bumi dan Bangunan NOP : 32.03.191.011.030.0012.0 Tahun 2020, atas nama Subyek Pajak Munarwan Suparlin;
10. Bukti P.III-8 : berupa fotocopy Surat Nomor : 145/46/VIII/2019 dikeluarkan Kantor Desa Kalisuren ;

Menimbang, bahwa bukti surat P.III-1 sampai dengan bukti surat P.III-8 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Penggugat IV untuk membuktikan dalil gugatannya mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti P.IV-1 : berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 1434/Kalisuren terbit tanggal 14-11-2007, Surat Ukur tanggal 11-09-2007 No. 145/Kalisuren/2007 seluas 4.689 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Penggugat IV;
2. Bukti P.IV-2 : berupa fotocopy Akta Jual Beli No. 4409/2005 tertanggal 16 September 2005 Penggugat IV, yang dibuat di hadapan Notaris Miranti Tresnaning Timur, SH;
3. Bukti P.IV-3 : berupa fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) / Pajak Bumi dan Bangunan NOP : 32.03. 191.011. 030.0013.0 Tahun 2009, atas nama Subyek Pajak Penggugat IV;
4. Bukti P.IV-4 : berupa fotocopy; Surat Tanda Terima Setoran (STTS)/ Pajak Bumi dan Bangunan NOP : 32.03. 191.011. 030.00 13.0 Tahun 2013, atas nama Subyek Pajak Penggugat IV;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bukti P.IV-5 : berupa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) / Pajak Bumi dan Bangunan NOP : 32.03.191.011.030.0013.0 Tahun 2014, atas nama Subyek Pajak Penggugat IV;
6. Bukti P.IV-6 : berupa fotocopy Surat Nomor: 145/44/VIII/2019 dikeluarkan Kantor Desa Kalisuren yang menerangkan bahwa sesuai Buku C asal muasal Sertifikat Hak Milik No. 1434/Kalisuren dari asal Buku C No. 223 persil 142 S III Kohir 223 atas nama Tan Kim Jah;

Menimbang, bahwa bukti surat P.IV-1 sampai dengan bukti surat P.IV-6 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Para Penggugat mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Bukti P.I, II, III, IV -1 : berupa fotocopy Buku C Desa atau Peta Rincik No. 223 Persil 142 S III atas nama Tan Kim Jah;
2. Bukti P.I, II, III, IV-2 : berupa fotocopy Surat Keterangan Nomor : 03/PPAT/26/I/2021 dikeluarkan oleh Notaris Tresenang Timur, S.H;
3. Bukti P.I, II, III, IV-3 : berupa fotocopy Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 82/G/2019/PTUN-BDG, tertanggal 10 Desember 2019;
4. Bukti P.I, II, III, IV-4 : berupa fotocopy Surat Keterangan Nomor : 06/N/XI/2014 tertanggal 10 November 2014 yang dikeluarkan oleh Notaris-PPAT Setijati Sekarsih, SH., Mkn;
5. Bukti P.1, II, III, IV-5 : berupa fotocopy Salinan resmi putusan perkara perdata nomor 163/Pdt.G/2013/PN Cbi antara Tergugat I melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dkk;

Menimbang, bahwa bukti surat P.I, II, III, IV-1 sampai dengan bukti surat P.I, II, III, IV-5 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Para Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi, sebagai berikut:

1. HUDRI, menerangkan dibawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa Saksi menjadi Sekertaris Desa Kalisuren sejak tahun 2003 sampai sekarang;

Halaman 25 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui letak obyek sengketa yang diperkarakan yaitu obyek sengketa di RT 1 RW 1, Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor;
- Bahwa Persil Kohir Tanah yang dipersengketakan terdaftar di Buku Tanah kantor Desa Kalisuren di Persil 142 kohir 223 atas nama Tan Kim Jah
- Bahwa Saksi membawa buku tanah asli dari Kantor Desa Kalisuren dan Saksi dapat menunjukkan buku tanah tersebut ke Majelis Hakim.
- Bahwa benar bukti surat yang diberi tanda P. I, II, III dan IV – 1 yang telah dilegalisir, ada tercatat dalam Buku C Desa Kalisuren atau Peta Rincik dengan nomor Kohir 223 Persil 142 S III atas nama Tan Kim Jah terletak di Desa Kalisuren, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor.
- Bahwa benar dalam buku C Desa Kalisuren tanah dengan Persil 142 S III, Kohir 223 atas nama Tan Kim Jah yang terletak di Desa Kalisuren, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor tercatat adanya peralihan berdasarkan Akta Jual Beli No. 4386/2005 tertanggal 16 September 2005 yaitu Penggugat I, Akta Jual Beli No. 4411/2005 tertanggal 16 September 2005 yaitu Penggugat I, Akta Jual Beli No. 4358/2005 tertanggal 16 September 2005 Penggugat II, Akta Jual Beli No. 4410/2005 tertanggal 16 September 2005 yaitu Penggugat III dan Akta Jual Beli No. 4409/2005 tertanggal 16 September 2005 yaitu Penggugat IV;
- Bahwa Saksi mengetahui proses awal mula terjadinya jual beli tanah tersebut, dimana pada tahun 2005 Tergugat II bersama H. Ramli datang ke Kantor Desa Kalisiuren membawa girik untuk pengecekan dan untuk disesuaikan dalam catatan buku tanah Desa sebelum terjadi jual beli tanah tersebut dengan Penggugat I;
- Bahwa H. Ramli adalah orang suruhan Penggugat I untuk mengecek surat girik tersebut di Kantor Desa;
- Bahwa setelah dilakukan pengecekan surat di Kantor Desa Kalisuren kemudian dilakukan pengecekan fisik di lokasi tanah tersebut yang akan dibeli Penggugat I;
- Bahwa sewaktu itu dilakukan peninjauan lokasi, tanah tersebut berupa hamparan.
- Bahwa berdasarkan di buku C tanah tersebut luasnya sekitar Sembilan ribuan, namun setelah pengukuran dari BPN ada sekitar lebih satu hektar.
- Bahwa Saksi ikut sewaktu peninjaun ke lokasi tanah tersebut.

Halaman 26 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah tanah dengan Persil 142 S III, Kohir 223 atas nama Tan Kim Jah dijual menjadi empat nama dan lima sertifikat
- Bahwa sewaktu dari pihak BPN turun melakukan pengukuran untuk penerbitan sertifikat Arief dkk, Saksi ikut turun menyaksikan.
- Bahwa tanah diukur oleh BPN berdasarkan bidang akta jual beli Para Penggugat.
- Bahwa setelah pengukuran kemudian terbit sertifikat.
- Bahwa sewaktu penerbitan sertifikat Para Penggugat, tidak ada hambatan dari BPN, baik itu karena ada sertifikat lain atau overlap.
- Bahwa Saksi tahu nama-nama pemegang sertifikat kelima bidang tanah tersebut, yaitu dua sertifikat atas nama Penggugat I, dan yang lainnya atas nama masing-masing Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV;
- Bahwa sesudah tanah tersebut dibeli oleh Para Penggugat tidak pernah ada complain dari pihak lain maupun dari pihak Tan Kim Jah alias Tan Kim Yok.
- Bahwa didalam buku C Kantor Desa tidak ada atas nama Tan Kim Yok.
- Bahwa Saksi ikut menandatangani penandatanganan kelima AJB Para Penggugat;
- Bahwa pembelian kelima bidang tanah tersebut bersamaan pembeliannya.
- Bahwa sebelum dibuatkan akta jual beli tanah tersebut sudah dipetakan menjadi lima bidang untuk masing-masing Para Penggugat, yang akan dituangkan batas-batasnya dalam lima akta jual tersebut.
- Bahwa Saksi juga membawa buku kependudukan yang dibuat setelah berlakunya E-KTP dimana buku kependudukan tersebut dibuat pada tahun 2012.
- Bahwa didalam buku kependudukan tersebut tidak ada atas nama Tan Kim Yok.
- Bahwa sewaktu pendaftaran kelima Akta Jual Beli Para Penggugat di BPN, tidak ada informasi dari BPN bahwa tanah tersebut ada sudah pernah sertifikat.
- Bahwa setelah tanah tersebut dibeli Para Penggugat maka menguasai tanah tersebut adalah Para Penggugat sejak tahun 2005;
- Bahwa sebelumnya yang menguasai tanah tersebut adalah Tergugat II;
- Bahwa nama wajib pajak atas nama tersebut sebelum dijual ke Para Penggugat adalah atas nama Tan Kim Jah.

Halaman 27 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari catatan buku Desa tanah tersebut baru beralih satu kali, dari Tan Kim Jah ke Para Penggugat di tahun 2005.
- Bahwa sejak tanah tersebut dibeli oleh Para Penggugat tahun 2005 yang bayar Pajaknya adalah Para Penggugat;
- Bahwa SPPT atas nama Tergugat I baru terbit pembayaran pajaknya di Tahun 2019 dan Tahun 2020, dan yang bayar sebelumnya yang membayar adalah Para Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu bagaimana tanah tersebut beralih ke Tergugat I;
- Bahwa Saksi baru tahu Tergugat I ada permasalahan kepemilikan tanah di Tahun 2013, dan tanah yang dimaksud adalah tanah yang sama dengan tanah milik Para Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi yang kuasai lokasi sekarang dari Ormas yang disebut BBR, suruhan Penggugat I selain itu tidak ada yang menguasai lokasi tanah yang sekarang dipersengketakan.
- Bahwa sekarang tanah tersebut suahada jalanan yang melintang dahulu merupakan sawah.
- Bahwa Saksi mendengar yang menjual tanah tersebut ke Tergugat I adalah Tergugat II.

2. SURIYALI, menerangkan dibawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mulai kenal dengan Penggugat I tahun 2010;
- Bahwa awal mulanya Saksi kenal, karena pernah menawarkan tanah untuk dijual ke Penggugat I;
- Bahwa tanah yang mau dijual Saksi ke Penggugat I adalah tanah lain dekat dengan tanah sengketa;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat I melalui Kepala Desa Tajurhalang waktu itu, yaitu Pak Hasan Umar.
- Bahwa mengenai tanah yang dipersengketakan, Saksi mengetahui letaknya, yaitu di Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, dimana lokasi tanah tersebut dekat dengan tempat tinggal Saksi.
- Bahwa tanah sengketa dikenal dengan nama rawa monyong.
- Bahwa Saksi sudah kenal tanah obyek sengketa sejak kecil, dan sering ke lokasi tanah obyek sengketa yang disebut rawa monyong.
- Bahwa di tahun 2010 Saksi tahu tanah sengketa adalah milik Para Penggugat;

Halaman 28 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sekitar bulan Maret 2010 kepala Desa Tajurhalang datang kerumah Saksi dan juga menceritakan kalau Penggugat I juga yang membeli tanah sengketa yang dikenal dengan nama rawa monyong.
- Bahwa Saksi tahu bahwa tanah sengketa dibeli Penggugat I dari Tan Kim Jah.
- Bahwa perantara jual beli tanah sengketa ke Para Penggugat adalah Tergugat II, H. Ramli dan Hasan Umar.
- Bahwa yang kuasai lokasi tanah sengketa sebelum dibeli Penggugat I adalah Tergugat II;
- Bahwa setahu Saksi yang punya tanah sebelumnya adalah Tan Kim Jah.
- Bahwa setahu Saksi di tahun 2010 itu, tanah obyek sengketa dikuasai oleh Para Penggugat I dan orang-orang dekat lokasi tanah sengketa tahu kalau tanah rawa monyong milik Para Penggugat;
- Bahwa Saksi tanah obyek sengketa modelnya memanjang dari utara selatan tetapi serong.
- Bahwa sisi kiri sisi kanan tanah obyek sengketa dahulu berbatasan pohon karet.
- Bahwa Saksi dengan Penggugat I sebatas pertemanan bukan sebagai orang yang diupah;
- Bahwa Saksi pernah mendengar Tergugat II oleh Tergugat I persoalan tanah tersebut.
- Bahwa Saksi biasa ketemu dengan Tergugat II, dan diceritakan pertama pinjam uang Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dari Tergugat I dengan jaminan tanah sengketa;
- Bahwa awalnya di tahun 2010 keterangan Saksi dari cerita, namun Saksi kemudian mengetahui sendiri kalau tanah obyek sengketa adalah milik Para Penggugat;
- Bahwa Saksi kenal keluarga Tan Kim Jah, dimana Saksi sesama keturunan China yang sudah menetap di Tajur Halang.
- Bahwa Tan Kim Jah dan Tan Kim Yok orang yang sama.
- Bahwa sekarang tanah obyek sengketa dijaga dan dikuasai oleh Ormas BBR yang merupakan suruhan atau orang yang diupah oleh Penggugat I untuk menjaga tanah sengketa;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti T.I-1 : berupa fotocopy KTP atas nama Tergugat I;

Halaman 29 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti T.I-2 : berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 884/Kalisuren;
3. Bukti T.I-3 : berupa fotocopy Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor: 03/Pbt/BPN.32.MP.01.03/2019;
4. Bukti T.I-4 : berupa fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran tanah Nomor: 1335/2020 tanggal 30 Juli 2020;
5. Bukti T.I-5 : berupa fotocopy Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 29 Maret 2013;
6. Bukti T.I-6a : berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan pedesaan dan Perkotaan Tahun 2015, NOP: 32. 03. 191. 011. 030-0551.0 atas nama Wajib Pajak Tergugat I serta Surat Tanda Terima Setoran (STTS);
7. Bukti T.I-6b : berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan pedesaan dan Perkotaan Tahun 2016, NOP: 32. 03. 191. 011. 030-0551.0 atas nama Wajib Pajak Tergugat I serta Surat Tanda Terima Setoran (STTS);
8. Bukti T.I-6c : berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan pedesaan dan Perkotaan Tahun 2017, NOP: 32. 03. 191. 011. 030-0551.0 atas nama Wajib Pajak Tergugat I serta Surat Tanda Terima Setoran (STTS);
9. Bukti T.I-6d : berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan pedesaan dan Perkotaan Tahun 2018, NOP: 32. 03. 191. 011. 030-0551.0 atas nama Wajib Pajak Tergugat I serta Surat Tanda Terima Setoran (STTS);
10. Bukti T.I-6e : berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan pedesaan dan Perkotaan Tahun 2019, NOP: 32. 03. 191. 011. 030-0551.0 atas nama Wajib Pajak Tergugat I serta Surat Tanda Terima Setoran (STTS);
11. Bukti T.I-6f : berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan pedesaan dan Perkotaan Tahun 2020, NOP: 32. 03. 191. 011. 030-0551.0 atas nama

Halaman 30 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi



Wajib Pajak Tergugat I serta Surat Tanda Terima Setoran (STTS);

12. Bukti T.I-7a : berupa fotocopy Surat Keterangan penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Nomor: SKET-6992/PHTB/WPJ.33 /KP.0703 /2020, Tanggal 9 Oktober 2020 serta Bukti Penerimaan Negara Penerimaan Pajak;
13. Bukti T.I-7b : berupa fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) serta bukti pembayaran/Setoran BPHTB;
14. Bukti T.I-8 : berupa fotocopy Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 82/G/2019/PTUN-BDG Tanggal 10 Desember 2019;
15. Bukti T.I-9 : berupa fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 77/B/2020/PT.TUN.JKT. Tanggal 22 April 2020;
16. Bukti T.I-10 : berupa fotocopy Surat Pemberitahuan Permohonan Pencabutan Kasasi Nomor:82/G/2019/PTUN.BDG. tanggal 21 Juli 2020;
17. Bukti T.I-11 : berupa fotocopy Surat Keterangan Nomor 145/141/SK /I2021, tanggal 14 Januari 2021;
18. Bukti T.I-12 : berupa fotocopy Akta Jual Beli Nomor 577/2020 tanggal 18 Mei 2021;
19. Bukti T.I-13 : berupa foto dokumentasi dilokasi tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 884, atas nama Tan Kim Yok, Gambar Situasi No. 2616/1983 tanggal 20-4-1983, luas 11930 meterpersegi;
20. Bukti T.I-14 : berupa print out Pemasangan Plang;

Menimbang, bahwa bukti surat T.I-1 sampai dengan bukti surat T.I-14 tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.I-8, T.I-13 dan T.I-14;

Menimbang bahwa, Tergugat I tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Bukti TII-1 : berupa fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 385/Pid.B/2015/PN Cbi;



Menimbang, bahwa bukti surat T.II-1 tersebut telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan bukti surat maupun Saksi;

Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 05 Maret 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat I mengajukan kesimpulan masing-masing pada tanggal 18 Maret 2021;

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

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;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat, pada pokoknya mengenai tuntutan agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat I dalam dupliknya mengajukan eksepsi kewenangan mengadili absolut, yang mana atas eksepsi kewenangan absolut tersebut telah diputus dengan Putusan Sela dengan amarnya berbunyi:

#### MENGADILI:

1. Menolak eksepsi kewenangan mengadili absolut dari Turut Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggunghkan biaya perkara sampai dengan Putusan akhir;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I dan Turut Tergugat I mengajukan eksepsi prosesuil dan eksepsi materiil sebagai berikut:

1. Eksepsi gugatan Para Penggugat kabur;
2. Eksepsi Para Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan;
3. Eksepsi gugatan Para Penggugat kurang pihak;



4. Eksepsi gugatan Para Penggugat salah alamat;

Menimbang, bahwa tata cara pengajuan eksepsi menurut tertib hukum acara perdata berpedoman pada Pasal 114 Rv, yang menggariskan:

- semua eksepsi kecuali eksepsi kompetensi absolut harus disampaikan bersama-sama pada jawaban pertama terhadap pokok perkara;
- apabila tidak diajukan bersamaan pada jawaban pertama terhadap pokok perkara, hilang hak Tergugat untuk mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Turut Tergugat I mengajukan eksepsi prosesual dan eksepsi materiil tersebut diajukan dalam duplik maka Majelis Hakim berpendapat sesuai ketentuan Pasal 114 Rv melanggar tertib hukum acara perdata sehingga eksepsi yang diajukan Tergugat I dan Turut Tergugat I tersebut tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa dengan demikian sudah sepatutnyalah eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa atas seluruh pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak berdasar menurut hukum sehingga sudah sepatutnyalah dinyatakan ditolak;

#### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat, pada pokoknya mengenai tuntutan agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai:

- Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat;
- Bahwa pada kenyataannya batas-batas sebenarnya yang didalilkan sudah tidak relevan lagi dengan keadaan yang ada, oleh karena Para Penggugat telah meminta untuk dilaksanakan pemeriksaan lokasi untuk sidang ditempat dalam perkara Nomor 82/G/2019/PTUN BDG pada hari Jumat Tanggal 15 Nopember 2019, persidangan terbuka untuk umum pada kenyataan tidak ada petunjuk apapun tentang penguasaan fisik tanah terkait obyek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa Tergugat I memiliki riwayat hak kepemilikan yaitu alas hak yang lebih dulu terbit yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 884/Desa Kalisuren terbit tanggal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21 April 1983 atas nama Tam Kim Yok yang berasal dari tanah hak milik adat Letter C No. 233 Persil No. 142 S.III;

- Bahwa Tergugat I sebagai warga negara yang baik selalu membayar PBB sesuai SPPT 32.03.191.011.030-0551.0 atas nama Tergugat I sampai tahun terakhir (tahun 2020);

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab Para Penggugat dan Tergugat tersebut, yang menjadi pokok persengketaan para pihak yaitu Para Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah pada persil 142 S III Kohir 223 tercatat atas nama Tergugat III yang dibeli dari Gunardi Yahya melalui Tergugat II sebagaimana Akta Jual Beli No. 4386/2005 tanggal 16 September 2005, Akta Jual Beli No. 4411/2005 tanggal 16 September 2005, Akta Jual Beli No. 4358/2005 tanggal 16 September 2005, Akta Jual Beli No. 4410/2005 tanggal 16 September 2005, Akta Jual Beli No. 4409/2005 tanggal 16 September 2005 sehingga perbuatan Tergugat II dan Tergugat III mengalihkan dan/atau menjual dan/atau menyerahkan SHM No. 884/Kalisuren kepada Tergugat I tanpa seijin Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum, dan pengajuan pembatalan Sertifikat tanah yang dimohonkan Tergugat I berdasarkan Surat Keputusan Turut Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum, sedangkan atas dalil Para Penggugat tersebut Tergugat I menyangkalnya pada pokoknya Tergugat I sebagai pemilik tanah tersebut atas dasar alas hak yang terbit lebih dulu yaitu SHM No. 884/Kalisuren dan Tergugat I yang selalu membayar PBB sampai tahun terakhir (tahun 2020);

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab para pihak dikaitkan dengan seluruh alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan hasil pemeriksaan setempat tanggal 05 Maret 2021, diperoleh fakta bahwa obyek yang disengketakan oleh para pihak berupa tanah milik adat pada Letter C 233 Persil 142 S.III dengan total keseluruhan 11.930 meterpersegi, yang terletak di Desa Suren RT 01 RW 01 Kecamatan Tajur Halang Kabupaten Bogor, dengan data fisik sebagaimana tercatat pada SHM No. 884/Kalisuren, terbagi menjadi 5 (lima) bidang, yaitu:

1. Akta Jual Beli No. 4386/2005 tanggal 16 September 2005 atas tanah seluas 3.807 meterpersegi;
2. Akta Jual Beli No. 4411/2005 tanggal 16 September 2005 atas tanah seluas 1.269 meterpersegi;
3. Akta Jual Beli No. 4358/2005 tanggal 16 September 2005 atas tanah seluas 700 meterpersegi;

Halaman 34 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Akta Jual Beli No. 4410/2005 tanggal 16 September 2005 atas tanah seluas 1.080 meterpersegi;
5. Akta Jual Beli No. 4409/2005 tanggal 16 September 2005 atas tanah seluas 4.689 meterpersegi;

Selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa;

Menimbang, bahwa maka berdasarkan Pasal 163 HIR Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatan yang disangkal tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum pokok gugatan Para Penggugat yaitu petitum angka 3 mengenai tuntutan agar perbuatan Tergugat II dan Tergugat III mengalihkan dan/atau menyerahkan Sertifikat kepada Tergugat I dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana posita gugatan, Para Penggugat mendalilkan hak kepemilikan obyek sengketa yaitu membeli obyek sengketa tahun 2005 dari almarhum Gunardi Yahya melalui Tergugat II dengan dasar Letter C 223 Persil 142 atas nama Tergugat III, sebagaimana tertuang pada:

1. Akta Jual Beli No. 4386/2005 tanggal 16 September 2005 atas tanah seluas 3.807 meterpersegi antara Tergugat III selaku penjual dan Penggugat I selaku pembeli;
2. Akta Jual Beli No. 4411/2005 tanggal 16 September 2005 atas tanah seluas 1.269 meterpersegi antara Tergugat III selaku penjual dan Penggugat I selaku pembeli;
3. Akta Jual Beli No. 4358/2005 tanggal 16 September 2005 atas tanah seluas 700 meterpersegi antara Tergugat III selaku penjual dan Penggugat II selaku pembeli;
4. Akta Jual Beli No. 4410/2005 tanggal 16 September 2005 atas tanah seluas 1.080 meterpersegi antara Tergugat III selaku penjual dan Penggugat III selaku pembeli;
5. Akta Jual Beli No. 4409/2005 tanggal 16 September 2005 atas tanah seluas 4.689 meterpersegi antara Tergugat III selaku penjual dan Penggugat IV selaku pembeli;

Menimbang, bahwa atas dalil kepemilikan Para Penggugat tersebut diakui oleh Tergugat II dalam jawabannya pada pokoknya yaitu:

- Bahwa benar sekitar tahun 2003, Tergugat II telah datang menawarkan atas tanah obyek sengketa tersebut untuk dijual kepada Penggugat I, dan pada saat itu Penggugat I tidak mengetahui kalau di atas tanah obyek sengketa ada sertifikat tetapi masih berdasarkan tanah milik adat/Girik yang

Halaman 35 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi



terdaftar di Kantor Desa Kalisuren dan Kantor Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor dengan Persil No. 142 S III Blok Kohir No. 223 atas nama Tan Kim Jah/Tergugat III;

- Bahwa sebelum Para Penggugat membeli tanah obyek sengketa, Tergugat II telah menyampaikan kepada Penggugat bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Tergugat II yang dibeli dari Tan Kim Jah alias Tan Kim Yok/Tergugat III namun belum dibuatkan akta jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat III, oleh karena itu Tergugat II mengusulkan kepada Para Penggugat untuk memudahkan pengurusan surat-suratnya, maka sebaiknya Akta Jual Beli dibuat langsung antara Tan Kim Jah dengan Para Penggugat;
- Bahwa Tergugat II tidak pernah memberitahukan kepada Para Penggugat bahwa ada sertifikat yang pernah terbit dari asal persil yang sama, yakni SHM No. 884/Kalisuren dengan Gambar Situasi tanggal 20-04-1984 Nomor 2616/1983 seluas 11.930 M2 atas nama Tan Kim Yok, dari konversi atas tanah bekas milik adat persil 142 S III Kohir 223 atas nama Tan Kim Jah;
- Bahwa SHM No. 884/Kalisuren atas nama Tan Kim Yok tersebut dijaminan oleh Tergugat II dengan atas nama Gunardi Yahya selaku kuasa hypotik di Bank Bumi Daya sekitar Tahun 1990 dan karena pada tahun 2005 kreditnya macet kemudian Tergugat II menjual tanah tersebut kepada Para Penggugat tanpa menggunakan sertifikatnya karena sertifikatnya ada di Bank Bumi Daya, dan Para Penggugat tidak pernah mengetahui kalau tanah obyek sengketa ada sertifikatnya di Bank Bumi Daya sebagai jaminan;
- Bahwa Tergugat II belum menebusnya dan tidak pernah menyerahkan sertifikat tersebut kepada Para Penggugat dan tidak pernah memberitahukan kepada Para Penggugat bahwa di atas tanah obyek sengketa ada sertifikatnya di Bank;
- Bahwa adapun SHM No. 884/Kalisuren atas nama Tan Kim Yok, dapat berada di tangan H. Endang Mulyadi/Tergugat I, yakni sekitar Tahun 2013 Tergugat I yang mengurus sertifikatnya di Bank Bumi Daya sehingga sertifikat tersebut berhasil diambil oleh Tergugat I di KPKNL Jakarta;
- Bahwa adapun Tergugat I/H. Endang Mulyadi tidak pernah membeli tanah obyek sengketa, hanya pada saat penebusan SHM No. 884/Kalisuren atas nama Tan Kim Yok, Tergugat II menggunakan uang Tergugat I untuk biaya penebusan sertifikat tersebut di Bank Bumi Daya sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

*Halaman 36 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi*



Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui oleh Tergugat II selaku perantara mengenai jual beli obyek sengketa ditahun 2005 antara Para Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat III mewakili Almarhum Gunardi Yahya selaku pemilik obyek sengketa karena obyek sengketa di buku Letter C masih atas nama Tergugat III yang sebelumnya telah dijual dibawah tangan oleh Tergugat III ke amarhum Gunardi Yahya, maka pengakuan Tergugat II tersebut memenuhi syarat formiil dan syarat materiil sebagai alat bukti, sehingga menurut Pasal 1925 KUH Perdata/Pasal 174 HIR, terhadap isi bukti P.I-2, bukti P.I-4, P.II-2, P.III-2, P.IV-2 mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (volledig), mengikat (bindend) dan menentukan (dwigende, belisend);

Menimbang, bahwa sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pemberlakuan Rumusan hasil rapat pleno kamar Mahkamah Agung sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi Pengadilan, mengisyaratkan Kriteria Pembeli yang beritikad baik perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, sebagai berikut :

- a. Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
  - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau
  - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau
  - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
  - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah obyek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah obyek jual beli adalah milik penjual
  - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan antara lain;
  - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan buku kepemilikannya, atau
  - Tanah/obyek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita;
  - Tanah obyek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan;



- Terhadap tanah yang bersertipikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat;

Menimbang, bahwa Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan Akta Jual Beli merupakan bukti sah (selain risalah lelang jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati P.I-2, bukti P.I-4, P.II-2, P.III-2, P.IV-2, bukti P.I.II.III.IV-1 berupa buku Letter C Desa Kalisuren dikaitkan dengan bukti P.I-5 s/d P.I-14, P.II-3, P.II-4, P.III-3 s/d P.III-7, P.IV-3 s/d P.IV-6, Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat saat melakukan jual beli obyek sengketa ditahun 2005 telah melakukan prinsip kehati-hatian yang mana dasar alas hak jual beli saat itu adalah buku Letter C 223 dengan melibatkan Kepala Desa Suren yaitu Ihwan Subandi dan Saksi Hudri selaku Sekretaris Desa sebagai Saksi saat proses jual beli dihadapan PPAT Miranti Tresnaning Timur, SH yaitu bertindak sebagai Saksi dengan membubuhkan tandatangannya pada kelima AJB tersebut, dan jual beli dilakukan dihadapan PPAT, bahkan sejak tahun 2005 Para Penggugat menguasai secara fisik atas obyek tanpa ada gangguan hingga kemudian ditahun 2013 Para Penggugat merasa terusik setelah mengetahui adanya SHM No. 884/Kalisuren atas nama pemegang hak Tergugat III atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dari peralihan hak yang tertuang pada kelima AJB tersebut kemudian ditahun 2007 terbitlah 5 (lima) SHM atas obyek sengketa yaitu SHM No. 1439/Kalisuren atas nama pemegang hak Penggugat I, SHM No. 1440/Kalisuren atas nama pemegang hak Penggugat I, SHM No. 1437/Kalisuren atas nama pemegang hak Penggugat II, SHM No. 1441/Kalisuren atas nama pemegang hak Penggugat III, SHM No. 1434/Kalisuren atas nama pemegang hak Penggugat IV walaupun saat ini oleh Turut Tergugat I kelima SHM tersebut telah dibatalkan namun Majelis Hakim menilai adanya itikad baik dari Para Penggugat untuk mendaftarkan hak kepemilikannya ke kantor BPN sehingga dapat dimaknai memang Para Penggugat benar tidak mengetahui keberadaan SHM No. 884/Kalisuren tersebut, fakta tersebut diakui oleh Tergugat II dalam jawabannya pada pokoknya Tergugat selaku perantara dalam jual beli obyek sengketa antara Para Penggugat dengan Almarhum Gunardi Yahya tidak menginformasikan keberadaan SHM No. 884/Kalisuren tersebut kepada Para Penggugat;



Menimbang, bahwa dari fakta tersebut Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat dikualifikasikan sebagai pembeli beritikad baik sebagaimana ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata sehingga sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi haknya oleh Undang-Undang!

Menimbang, bahwa sebagaimana jawaban Tergugat II memang benar ketika Para Penggugat membeli obyek sengketa ditahun 2005 senyatanya atas obyek sengketa telah ada SHM No. 884/Kalisuren namun disembunyikan keberadaan SHM No. 884/Kalisuren karena masih diagunkan oleh Almarhum Gunardi Yahya di Bank Bumi Daya;

Menimbang, bahwa prinsipnya syarat sahnya jual beli adalah terang, tunai dan riil artinya sepakat penjual dan pembeli, pelunasan oleh pembeli dan kewajiban penjual adalah menyerahkan obyek jual beli;

Menimbang, bahwa Pasal 1339 KUH Perdata mengisyaratkan sebagai berikut "perjanjian tidak hanya mengikat secara tegas tapi juga segala apa yang diharuskan menurut sifat, kepatutan, kebiasaan dan Undang-Undang";

Menimbang, bahwa dengan beralihnya hak secara yuridis atas obyek sengketa sebagaimana kelima AJB tersebut (vide bukti P.I-2, bukti P.I-4, P.II-2, P.III-2, P.IV-2) dan merujuk pada Pasal 1339 KUH Perdata, Tergugat II dan Tergugat III selaku penjual mempunyai kewajiban tidak hanya terbatas apa yang disepakati dalam kelima AJB tersebut, namun kewajiban Penjual yang diatur oleh Undang-Undang, yang mana sesuai prinsip dasar syarat sahnya jual beli yaitu terang, tunai dan riil, sehingga lazimnya adalah menjadi kewajiban penjual dalam hal ini Tergugat II dan Tergugat III selain menyerahkan obyek sengketa/obyek jual beli seketika setelah penandatanganan kelima AJB tersebut pelunasan dan hak Pembeli selain dapat menguasai secara fisik obyek jual beli setelah pelunasan namun juga mendapatkan tanda bukti hak atas obyek jual beli yaitu SHM No. 884/Kalisuren atas nama Tergugat III;

Menimbang, bahwa sudah seharusnya SHM No. 884/Kalisuren atas nama pemegang hak Tergugat III diserahkan kepada Para Penggugat sejak tanggal 16 September 2005 yaitu saat penandatanganan kelima AJB yaitu AJB No. 4386/2005, AJB No. 4411/2005, AJB No. 4358/2005, AJB No. 4410/2005 dan AJB No. 4409/2005 yang masing-masing tertanggal 16 September 2005 (vide bukti P.I-2, bukti P.I-4, P.II-2, P.III-2, P.IV-2), sekalipun Para Penggugat selaku pembeli tidak memintanya, namun Tergugat II dan Tergugat III seharusnya beritikad baik menyerahkan SHM No. 884/Kalisuren atas nama pemegang hak Tergugat III karena sudah menjadi kelaziman yaitu kewajiban Tergugat II dan Tergugat III selaku penjual;

*Halaman 39 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi*



Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat II justru menyembunyikan keberadaan SHM No. 884/Kalisuren atas nama pemegang hak Tergugat III dari Para Penggugat yang saat itu SHM No. 884/Kalisuren menjadi jaminan hipotik di Bank BBD dan justru ditahun 2013 kemudian mengalihkan obyek sengketa tersebut kepada Tergugat I sehingga tanda bukti hak obyek sengketa SHM No. 884/Kalisuren atas nama pemegang hak Tergugat III hingga saat ini ada pada penguasaan Tergugat I dan faktanya perbuatan Tergugat II dan Almarhum Gunardi Yahya yang menjual obyek sengketa kepada Tergugat I dan Para Penggugat telah dipidana sebagaimana Putusan Nomor 385/Pid.B/2015/PN Cbi (vide bukti TII-1);

Menimbang, bahwa sekalipun saat ini 5 (lima) SHM atas obyek sengketa yaitu SHM No. 1439/Kalisuren atas nama pemegang hak Penggugat I, SHM No. 1440/Kalisuren atas nama pemegang hak Penggugat I, SHM No. 1437/Kalisuren atas nama pemegang hak Penggugat II, SHM No. 1441/Kalisuren atas nama pemegang hak Penggugat III, SHM No. 1434/Kalisuren atas nama pemegang hak Penggugat IV walaupun saat ini oleh Turut Tergugat I kelima SHM tersebut telah dibatalkan, yang mana esensi SHM adalah tanda bukti hak yang diterbitkan setelah adanya permohonan pendaftaran adanya peralihan hak, karena dengan merujuk pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka dengan ditandatanganinya 5 (lima) AJB ditahun 2005 oleh Para penggugat selaku pembeli dan Tergugat III selaku penjual maka secara yuridis peralihan hak atas obyek sengketa telah beralih secara sah kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Pasal 1335 KUH Perdata menyebutkan “suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata tersebut, unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut:

1. Perbuatan yang melanggar hukum;

Perbuatan melanggar hukum disini tidak terbatas hanya hukum tertulis (Undang-Undang) namun juga hukum yang tidak tertulis, sehingga yang dikategorikan perbuatan yang melanggar hukum sebagai berikut:

- Melanggar Undang-Undang;

*Halaman 40 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Melanggar hak subyektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum;
  - Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku baik yang tertulis maupun tidak tertulis;
  - Bertentangan dengan kesusilaan (Pasal 1335 KUH Perdata dan Pasal 1337 KUH Perdata);
  - Bertentangan dengan sifat kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat, kriteria ini bersumber pada hukum tidak tertulis (bersifat relatif), perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan orang lain;
2. Kesalahan, ada 2 (dua) yaitu bisa karena kesengajaan atau kealpaan;
- Kesengajaan maksudnya kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensinya dari perbuatannya tersebut akan menimbulkan kerugian bagi yang lain;
  - Kealpaan maksudnya perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain;
3. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan, maksudnya kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melanggar hukum;
4. Ada kerugian, baik kerugian materiil maupun immaterial;

Menimbang, bahwa Pasal 1335 KUH Perdata menyebutkan “suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang tidaklah mempunyai kekuatan”;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan sebelumnya karena secara yuridis peralihan hak atas obyek sengketa telah beralih kepada Para Penggugat sejak tanggal 16 September 2005, Majelis Hakim berpendapat perbuatan Tergugat II bersama almarhum Gunardi Yahya sebagai penjual tidak memenuhi kewajibannya yaitu tidak menyerahkan atau memberitahukan keberadaan SHM No. 884/Kalisuren kepada Para Penggugat tersebut melanggar Pasal 1339 KUH Perdata dan Tergugat III selaku pihak asal pemilik obyek sengketa yang telah mengetahui keberadaan SHM No. 884/kalisuren tidak memberitahukannya kepada Para Penggugat ketika penandatangan kelima AJB ditahun 2005 yang mana saat itu Tergugat III mewakili almarhum Gunardi Yahya dan justru mengalihkan pengusaan secara fisik SHM No. 884/Kalisuren ditahun 2013 yang dilakukan oleh Tergugat II dan Almarhum Gunardi kepada Tergugat I, perbuatan Tergugat II yang mengalihkan obyek

Halaman 41 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa dan SHM No. 884 itupun juga telah dipidana sebagaimana Putusan Nomor 385/Pid.B/2015/PN Cbi, dengan demikian perbuatan Tergugat II dan Tergugat III tersebut telah melanggar hak subyektif Para Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa sekaligus menyebabkan Para Penggugat menderita kerugian materiil;

Menimbang, bahwa sedangkan dasar hak kepemilikan yang didalilkan oleh Tergugat I dalam duplik yaitu pada angka 5 yaitu alas hak yang lebih dulu terbit yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 884/Desa Kalisuren terbit tanggal 21 April 1983 atas nama Tam Kim Yok yang berasal dari tanah hak milik adat Letter C No. 233 Persil No. 142 S.III dan Tergugat I sebagai warga negara yang baik selalu membayar PBB sesuai SPPT 32.03.191.011.030-0551.0 atas nama Tergugat I sampai tahun terakhir (tahun 2020);

Menimbang, bahwa dari dalil tersebut apabila dikaitkan dengan bukti yang diajukan Tergugat I berupa T.I-2 berupa SHM No. 884/Kalisuren, T.I-5 berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 Tanggal 29 Maret 2013 yang dibuat oleh Tergugat III selaku penjual dan Tergugat I selaku pembeli, Majelis Hakim berpendapat dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka peralihan hak Tergugat I melalui Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 29 Maret 2013 yang dilakukan dihadapan Notaris secara yuridis peralihan hak tersebut tidak sah menurut hukum, sedangkan mengenai SHM No. 884/Kalisuren sekalipun ada dalam penguasaan ada pada Tergugat I tidak cukup membuktikan dalil kepemilikannya karena alas hak penguasaan yaitu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 29 Maret 2013 tidak sah menurut hukum sedangkan SHM No. 884/Kalisuren pemegang hak bukan atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan Sertifikat sebagai tanda bukti hak mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mempelajari bukti T.I-2 berupa SHM Nomor 884/Kalisuren pada data yuridisnya tercatat dasar perolehannya adalah dari Persil No. 142 S.III Letter C No. 223, yang mana tanah tersebut telah beralih kepemilikannya awalnya ke almarhum Gunardi Yahya dari pemegang hak yaitu Tergugat III melalui bawah tangan namun sekalipun dilakukan dibawah tangan peralihan hak tersebut diakui Tergugat III sebagaimana keterangan Tergugat III saat menjadi Saksi dipersidangan pidana Tergugat II (vide bukti T.II-1), dan kemudian oleh Gunardi Yahya dijual melalui Tergugat II ke Para

*Halaman 42 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi*

#### 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

Penggugat ditahun 2005 sebagaimana AJB No. 4386/2005, AJB No. 4411/2005, AJB No. 4358/2005, AJB No. 4410/2005 dan AJB No. 4409/2005 yang masing-masing tertanggal 16 September 2005 (vide bukti P.I-2, bukti P.I-4, P.II-2, P.III-2, P.IV-2) yang mana AJB tersebut ditandatangani oleh Para Penggugat dengan Tergugat III karena di Letter C No. 233 masih atas nama Tergugat III;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan bukti surat berupa Akta Jual Beli Nomor 577/2020 (vide bukti T.I-12) tanggal 18 Mei 2020 yang mana atas bukti tersebut apabila meneliti tanggal pembuatan AJB Nomor 577/2020 yaitu tanggal 18 Mei 2020 AJB tersebut, Majelis Hakim berpendapat AJB tersebut dibuat setelah Tergugat I melaporkan Tergugat II dan almarhum Gunardi Yahya bahkan atas perbuatan Tergugat II dan almarhum Gunardi Yahya juga telah dipidana atas perbuatan pengalihan obyek sengketa dan SHM No. 884/kalisuren tersebut, dan sebagaimana keterangan Tergugat I selaku Saksi dalam perkara pidana Nomor 385/Pid.B/2015/PN Cbi (vide halaman 9 dari bukti T.II-1) pada pokoknya Tergugat I menerangkan Tergugat I mengetahui kalau sebelumnya obyek sengketa telah dijual oleh Tergugat II dan Almarhum Gunardi Yahya kepada Para Penggugat ditahun 2005, artinya atas obyek sengketa tersebut telah beralih kepemilikannya kepada Para Penggugat sehingga Tergugat I memperoleh SHM No. 884/Kalisuren tersebut dari orang yang tidak berhak;

Menimbang, bahwa sehingga pembuatan AJB Nomor 577/2020 (vide bukti T.I-12) yang dibuat bukan oleh Para Penggugat selaku pemilik yang sah atas obyek sengketa setelah gugatan a quo diajukan, dapat dimaknai ada itikad tidak baik Tergugat I melegalkan penguasaan SHM No. 884/Kalisuren tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai dasar penguasaan Tergugat I atas SHM No. 884/Kalisuren yaitu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 29 Maret 2013 (vide bukti T.I-5) tersebut padahal secara nyata diketahui oleh Tergugat I ada Para Penggugat yang lebih dahulu membeli obyek sengketa sejak tahun 2005, dan atas alasan tersebut juga Tergugat I melaporkan Tergugat II dan almarhum Gunardi Yahya, dan Tergugat II dan almarhum Gunardi Yahya telah pula dipidana (vide bukti T.II-1), yang mana merujuk Pasal 1335 KUH Perdata Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 29 Maret 2013 karena dibuat berdasarkan sebab yang palsu atau terlarang maka tidak mempunyai kekuatan mengikat;

Menimbang, bahwa sedangkan bukti T.I-6a s/d T.I-6g berupa SPPT obyek sengketa, yang mana atas bukti tersebut Majelis Hakim berpendapat

*Halaman 43 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi*



SPPT hanya membuktikan siapa yang membayar pajak dan salah satu bukti penguasaan fisik namun bukanlah bukti kepemilikan atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan atas bukti Tergugat I tersebut dapat disimpulkan peralihan hak atas obyek sengketa tidak sah menurut hukum dan sehingga penguasaan SHM No. 884/Kalisuren oleh Tergugat I juga didasarkan atas dasar yang tidak sah sehingga hal tersebut tidak mematahkan dalil kepemilikan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai bukti lawan baik yang diajukan oleh Tergugat I berupa bukti surat produk T.I-1 s/d T.I-14, maupun bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II berupa bukti surat produk TII-1, dinilai tidak dapat mematahkan kekuatan pembuktian dari bukti- surat dari pihak Para Penggugat yang telah dipertimbangkan diatas, sebaliknya bahkan mendukung dan telah justru memperkuat bukti-bukti surat dari Para Penggugat tersebut, sehingga oleh karenanya bukti-bukti surat produk T.I-1, T.I-3, T.I-4, T.I-11, T.I-13, T.I-14 tersebut tidak perlu untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang dengan sengaja menyembunyikan keberadaan SHM No. 884/Kalisuren dari Para Penggugat serta mengalihkan SHM No. 884/Kalisuren kepada Tergugat I, yaitu dengan sengaja membuat Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 06 tanggal 29 Maret 2013 tanpa seijin Para Penggugat telah melanggar hak subyektif Para Penggugat selaku pemilik yang sah atas obyek sengketa, bertentangan dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, sehingga sudah sepatutnyalah Tergugat II dan Tergugat III dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka Majelis Hakim berpendapat petitum angka 3 dinilai berdasar sehingga sudah sepatutnyalah dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4 yaitu tuntutan agar semua jual beli dan/atau peralihan hak yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III atas tanah obyek sengketa dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebelumnya yaitu dengan dikabulkannya petitum pokok angka 3 yaitu Para Penggugat telah dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, karena tidak mempunyai alas hak yang sah untuk mengalihkan obyek sengketa kepada Tergugat I, bahkan perbuatan Tergugat II bersama almarhum Gunardi Yahya tersebut telah dilaporkan oleh Tergugat I dan telah dipidana sebagaimana Putusan Nomor 385/Pid.B/2015/PN Cbi yang telah berkekuatan hukum tetap, artinya segala



perbuatan hukum jual beli ataupun pengalihan hak lainnya yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III atas obyek sengketa kepada Tergugat I sudah sepatutnyalah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat petitum angka 4 dinilai berdasar menurut hukum sehingga sudah sepatutnyalah dikabulkan;

Menimbang, bahwa atas petitum angka 5 yaitu tuntutan agar pengajuan pembatalan Sertifikat Tanah yang dimohonkan oleh Tergugat I berdasarkan Surat Keputusan Turut Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan hak kepemilikan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa atas tuntutan Para Penggugat tersebut Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa atas obyek sengketa ditahun 2007 telah terbit 5 (lima) SHM yaitu SHM No. 1439/Kalisuren atas nama pemegang hak Penggugat I, SHM No. 1440/Kalisuren atas nama pemegang hak Penggugat I, SHM No. 1437/Kalisuren atas nama pemegang hak Penggugat II, SHM No. 1441/Kalisuren atas nama pemegang hak Penggugat III, SHM No. 1434/Kalisuren atas nama pemegang hak Penggugat IV namun saat ini oleh Turut Tergugat I kelima SHM tersebut telah dibatalkan atas permohonan pembatalan yang diajukan Tergugat I sebagaimana Surat Keputusan Kakanwil BPN Provinsi Jawa Barat Nomor 03/PIb/PBN.32.MP.01.03/2019;
- Bahwa Tergugat I yang melaporkan Tergugat II dan almarhum Gunardi Yahya karena obyek sengketa sebelumnya telah dijual ke Para Penggugat, dan untuk itu Tergugat II telah dijatuhi pidana selama 4 (empat) bulan karena tindak pidana penipuan ditahun 2016;
- Bahwa didalam pertimbangan Putusan Nomor 385/Pid.B/2015/PN Cbi diperoleh fakta ada Para Penggugat sebagai pembeli awal atas obyek sengketa yaitu tahun 2005 dan Tergugat I telah mengetahui juga SHM No. 884/Kalisuren diperoleh Tergugat I dari almarhum Gunardi Yahya melalui Tergugat II dengan menebus dari Bank Bumi Daya, artinya orang yang tidak berhak, namun Tergugat I malah mengajukan pembatalan kelima SHM yaitu SHM No. 1439/Kalisuren atas nama pemegang hak Penggugat I, SHM No. 1440/Kalisuren atas nama pemegang hak Penggugat I, SHM No. 1437/Kalisuren atas nama pemegang hak Penggugat II, SHM No. 1441/Kalisuren atas nama pemegang hak Penggugat III, SHM No. 1434/Kalisuren atas nama pemegang hak Penggugat IV;

Halaman 45 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karenanya Majelis Hakim menilai adanya itikad tidak baik dari Tergugat I dan dengan sengaja sehingga melanggar hak subyektif Para Penggugat atas obyek sengketa dengan mengajukan permohonan pembatalan ke Turut Tergugat I tanpa melibatkan Para Penggugat dalam proses pembatalan tersebut;
- Bahwa sebagaimana pertimbangan sebelumnya alas hak peralihan obyek sengketa oleh Tergugat I yaitu PPJB, namun berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah peralihan hak obyek sengketa secara yuridis tidak sah menurut hukum sehingga menurut Pasal 1338 ayat (3) Tergugat I bukan merupakan pembeli yang beritikad baik sehingga tidak dilindungi Undang-Undang;

Menimbang, bahwa seharusnya upaya hukum yang dilakukan Tergugat I adalah mengajukan gugatan ganti rugi kepada Tergugat I dan almarhum Gunardi Yahya bukan membatalkan SHM No. 1439/Kalisuren, SHM No. 1440/Kalisuren, SHM No. 1437/Kalisuren, SHM No. 1441/Kalisuren, SHM No. 1434/Kalisuren;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat perbuatan Tergugat I yang mengajukan permohonan pembatalan kelima SHM yaitu SHM No. 1439/Kalisuren, SHM No. 1440/Kalisuren, SHM No. 1437/Kalisuren, SHM No. 1441/Kalisuren, SHM No. 1434/Kalisuren tanpa seijin Para Penggugat selaku pemegang hak atas obyek sengketa tersebut menyebabkan Para Penggugat kehilangan tanda bukti hak atas obyek sengketa bertentangan dengan Pasal 1365 KUH Perdata, oleh karenanya dapat disimpulkan petitum angka 5 dinilai cukup berdasar sehingga sudah sepatutnya dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai tuntutan Para Penggugat yaitu petitum angka 6 akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mempelajari seluruh bukti surat yang diajukan Para Penggugat sebagaimana bukti P.I.II.III.IV-1 s/d bukti P.I.II.III.IV-5, bukti P.I-1 s/d P.I-15, bukti P.II-1 s/d P.II-4, bukti P.III-1 s/d P.III-8, bukti P.IV-1 s/d bukti P.IV-6, tidak ada satupun alat bukti surat yang diajukan Para Penggugat berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 yang dibuat oleh Turut Tergugat II, dan Para Penggugat juga tidak menjelaskan secara rinci jenis akta-akta dan sertifikat sertifikat serta surat yang dituntut untuk dibatalkan sehingga menjadi tidak jelas dan multitafsir, maka Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat tidak mempunyai cukup bukti untuk membatalkannya,

Halaman 46 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi



sehingga sesuai Pasal 163 HIR adalah kewajiban Para Penggugat untuk membuktikannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum angka 6 dinilai tidak cukup berdasar sehingga sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 7 yaitu tuntutan agar Surat Keputusan Kakanwil BPN Provinsi Jawa Barat Nomor 03/PIb/PBN.32.MP.01.03/2019 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atau tidak berlaku serta tidak sah dan batal demi hukum, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil Para Penggugat angka 19 dikaitkan dengan seluruh bukti surat yang diajukan Para Penggugat sebagaimana bukti P.I.II.III.IV-1 s/d bukti P.I.II.III.IV-5, bukti P.I-1 s/d P.I-15, bukti P.II-1 s/d P.II-4, bukti P.III-1 s/d P.III-8, bukti P.IV-1 s/d bukti P.IV-6, tidak ada satupun alat bukti surat yang diajukan Para Penggugat berupa Surat Keputusan Kakanwil BPN Provinsi Jawa Barat Nomor 03/PIb/PBN.32.MP.01.03/2019, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatan angka 19 tersebut, sehingga sudah sepatutnyalah petitum angka 7 ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai bukti lawan baik yang diajukan oleh Tergugat I berupa bukti surat produk T.I-1 s/d T.I-14, maupun bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II berupa bukti surat produk TII-1, dinilai tidak dapat mematahkan kekuatan pembuktian dari bukti-surat dari pihak Para Penggugat yang telah dipertimbangkan diatas, sebaliknya bahkan mendukung dan telah justru memperkuat bukti-bukti surat dari Para Penggugat tersebut, sehingga oleh karenanya bukti-bukti surat produk T.I-1, T.I-3, T.I-4, T.I-11, T.I-13, T.I-14 tersebut tidak perlu untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa Tergugat I menyangkal dalil Para Penggugat bahwa Tam Kim Yok dan Tam Kim Jah adalah orang yang berbeda dengan mengajukan bukti surat yaitu bukti T.I-11 berupa Surat Keterangan dari Kepala Desa Suren yang mana atas bukti surat T.I-11 tersebut merupakan surat pernyataan sepihak yang tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan harus didukung dengan alat bukti lainnya, namun sebaliknya tidak ada sangkalan dari Tergugat I selaku perantara peralihan hak obyek sengketa mengenai Tergugat III tersebut, dengan demikian Tergugat I tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 8 sebagai berikut ini;



Menimbang, bahwa terhadap tuntutan pada petitum angka 8 tersebut, Majelis Hakim berpendapat sesuai Hukum Acara Perdata adalah menjadi suatu konsekuensi hukum atas dijatuhkannya suatu Putusan maka bagi seluruh pihak yang berperkara agar taat dan tunduk pada amar Putusan tidak terkecuali Turut Tergugat, oleh karenanya petitum angka 8 dinilai cukup berdasar menurut hukum dan sudah sepatutnyalah dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan agar Putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain, banding atau kasasi sebagaimana petitum angka 9 akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, yang menyatakan sebagai berikut:

1. Gugatan didasarkan pada bukti surat yang otentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-Undang tidak mempunyai kekuatan bukti.
2. Gugatan tentang hutang-piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
3. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.
4. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gonogini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV.
6. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.
7. Gugatan sengketa mengenai bezitrecht;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati alat bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat, yaitu bukti P.I.II.III.IV-1 s/d bukti P.I.II.III.IV-5, bukti P.I-1 s/d P.I-15, bukti P.II-1 s/d P.II-4, bukti P.III-1 s/d P.III-8, bukti P.IV-1 s/d bukti P.IV-6, tidak ada satupun alat bukti surat yang diajukan Para Penggugat yang memenuhi ketentuan dari Sema Nomor 3 Tahun 2003, sehingga petitum angka 9 dinilai tidak cukup berdasar sehingga sudah sepatutnya ditolak;



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan sebagian dan Para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka sepatutnyamenurut hukum Para Tergugat tersebut dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Para Penggugat dapat dikabulkan sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya;

Memperhatikan Pasal 1365 KUH Perdata, HIR, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAMEKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah yang terletak di Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, asal Persil No. 142 S III Blok Kohir No. 223, dengan bidang tanah masing-masing yaitu:

2.1. Sebidang tanah, seluas 3.807 meterpersegi, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Ex PTP.
- Sebelah Timur : Tanah milik Ny. Magdalena Sihwijanti.
- Sebelah Selatan : Tanah Ex PTP.
- Sebelah Barat : Tanah milik Arief Setiawan.

Adalah milik sah Penggugat I yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 4386/2005 tertanggal 16 September 2005.

2.2. Sebidang tanah, seluas 1.269 meterpersegi, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Ex PTP.
- Sebelah Timur : Tanah milik Arief Setiawan.
- Sebelah Selatan : Tanah Ex PTP.
- Sebelah Barat : Tanah milik Un Tong Tin.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah milik sah Penggugat I (Arief Setiawan) yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 4411/2005 tertanggal 16 September 2005.

2.3. Sebidang tanah seluas 700 meterpersegi dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Ex PTP.
- Sebelah Timur : Tanah milik Ny. Magdalena Sihwijanti.
- Sebelah Selatan : Tanah milik Ny. Magdalena Sihwijanti.
- Sebelah Barat : Tanah milik Arief Setiawan/pengembangan jalan

Adalah milik sah Penggugat II (Gegeh Suparlin) yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 4358/2005 tertanggal 16 September 2005.

2.4. Sebidang tanah seluas 1.080 meterpersegi dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah milik Ny. Magdalena Sihwijanti.
- Sebelah Timur : Tanah milik Ny. Magdalena Sihwijanti
- Sebelah Selatan : Tanah Ex PTP
- Sebelah Barat : Tanah milik Arief Setiawan.

Adalah milik sah Penggugat III yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 4410/2005 tertanggal 16 September 2005.

2.5. Sebidang tanah seluas 4.689 meterpersegi, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Ex PTP.
- Sebelah Timur : Tanah Jalan.
- Sebelah Selatan : Tanah Ex PTP.
- Sebelah Barat : dahulu tanah milik Arief Setiawan sekarang pengembangan jalan;

Adalah milik sah Penggugat IV yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 4409/2005 tertanggal 16 September 2005.

3. Menyatakan perbuatan Tergugat II dan Tergugat III mengalihkan dan/atau menjual dan/atau menyerahkan Sertifikat kepada Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan hak Para Penggugat;
4. Menyatakan pengajuan pembatalan Sertifikat Tanah yang dimohonkan oleh Tergugat I berdasarkan Surat Keputusan Turut Tergugat II adalah

Halaman 50 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### 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

perbuatan melawan hukum yang merugikan hak kepemilikan Para Penggugat;

5. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum semua jual beli dan/atau peralihan hak yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III atas obyek sengketa;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang sampai saat ini sejumlah Rp. 6.585.000,00 (enam juta lima ratus delapan puluh lima ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Kamis, tanggal 15 April 2021, oleh kami, DARIUS NAFTALI, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, WAHYU WIDURI, S.H., M., Hum dan AMRAN S. HERMAN, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 15 Juli 2020, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 20 April 2021, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu ENDANG PURWANINGSIH, S.H., M.H., dan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat Tergugat II dan tanpa hadirnya Kuasa Turut Tergugat I, Tergugat III, Turut Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

WAHYU WIDURI, S.H., M.Hum

DARIUS NAFTALI, S.H., M.H..

AMRAN S. HERMAN, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ENDANG PURWANINGSIH, S.H., M.H.

Halaman 51 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Cbi



Perincian biaya perkara:

- Pendaftaran	Rp.	30.000,00	
- Biaya Proses	Rp.	75.000,00	
- Biaya Panggilan	Rp.	5.380.000,00	
- PNBP Panggilan	Rp.	70.000,00	
- Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.000.000,00	
- PNBP Pemeriksaan setempat	Rp.	10.000,00	
- Materai Putusan	Rp.	12.000,00	
- <u>Redaksi Putusan</u>	Rp.	<u>10.000,00</u>	+
J u m l a h	Rp.	6.585.000,00	(enam juta lima ratus delapan puluh lima ribu rupiah)