



**PUTUSAN**

Nomor 333/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:

ENGKOS WIDJAJA, bertempat tinggal di Jalan Villa Tomang Mas F-1 RT 004/011 Kelurahan Duri Kepa Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1) H. HOSEN AHO, S.H., 2) MOH. YASIR UMAR HUSEN, S.H. Para Advokat pada kantor H. HOSEN AHO, S.H. & Associates beralamat di Jalan Sawo 1 Nomor 84 RT 004/RW 004 Kelurahan Jatisampurna Kecamatan Jatisampurna Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Nopember 2020, sebagai Penggugat;

Lawan:

1. TAN EN JIN, bertempat tinggal di Kampung Wahia RT 02/02 Desa Prumpung Kecamatan Gunung Sindur Kabupaten Bogor, sebagai Tergugat I;
2. TAN ENGKA, bertempat tinggal di Kampung Wahia RT 02/02 Desa Prumpung Kecamatan Gunung Sindur Kabupaten Bogor, sebagai Tergugat II;
3. TAN A NJAW, bertempat tinggal di Kampung Cikoleang Jalan Klapa Ciung RT 02/03 Desa Pabuaran Kecamatan Gunung Sindur Kabupaten Bogor, sebagai Tergugat III;
4. JAMES T. A HARTONI, bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani Nomor 118 RT 005/004 Kelurahan Tanah Sereal Kota Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1) URAY AGUS SUPARMAN, S.H., 2) A. ZAILANI, S.H dan 3) IRPANDU, S.H, Para Advokat pada Kantor Hukum "Uray & Rekan" di Jalan Sukajaya I Nomor 7 Tajur Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Nopember 2020, sebagai Tergugat IV;

Halaman 1 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. ALI SUTANTO, bertempat tinggal di Jalan Samanhudi Nomor 65 RT 008 RW 006 Kelurahan Pasar Baru Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, sebagai Tergugat V;
6. Kepala Desa Gunung Sindur, berkantor di Jalan Atna Asmawi Nomor 10 Kelurahan Gunung Sindur Kecamatan Gunung Sindur Kabupaten Bogor, sebagai Tergugat VI;
7. Camat Gunung Sindur, berkantor di Jalan Atna Asmawi Nomor 10 Kelurahan Gunung Sindur Kecamatan Gunung Sindur Kabupaten Bogor, sebagai Tergugat VII;
8. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, berkantor di Jalan Tegar Beriman Cibinong Kabupaten Bogor, 1) JAMALUDIN, S.H., M.H., 2) ATE SARAH, S.H., 3) LISKIMAN, S.H., AKRAM ZULKIFLI, S.H., 4) ROBHY HARYANTO, S.H., HENRY HUTABARAT, S.Psi, 5) FARIZ INDRA MALIK, S.H., ASN dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri (PPNPN) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Nopember 2020, sebagai Tergugat VIII;
9. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Cibinong/KPP Pratama Cibinong, berkantor di Jalan Aman Nomor 1 Komplek Perkantoran Pemda Bogor-Cibinong, diwakili oleh kuasanya DEWI SULAKSMINIJATI, S.H., M.Kn., Dkk, Para Aparatur Sipil Negara pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cibinong, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Januari 2021, sebagai Tergugat IX;
10. PT Bank OCBC NISP Tbk, berkedudukan di Jalan Prof. Dr. Satrio Kavling 25 Jakarta Selatan, sebagai Turut Tergugat I;
11. Notaris dan PPAT Ny. Itje Rachmiati, S.H., berkantor di Jalan Raya Ciomas Nomor 304 Kabupaten Bogor, sebagai Turut Tergugat II;
12. Notaris dan PPAT Ny. Budi Wenny Yanti, S.H, berkantor di Jalan Nuansa Asri Blok C Nomor 2 Desa Laladon Kabupaten Bogor, sebagai Turut Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Halaman 2 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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)



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Nopember 2020, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 11 Nopember 2020, dalam Register Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik atas sebidang tanah yang berlokasi di Kampung Prumpung Rt 02/02 Desa Gunung Sindur, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, dengan alas hak Girik C no 226/Persil 36 S II, Seluas 17,050 m2, (tujuh belas ribu lima puluh meter persegi), a.n Law Puk Seng, dengan batas-batas lokasi pisiknya, sebagai berikut:
  - Utara : Tanah Keng Im/Keng Swan
  - Timur : Jalan Raya Serpong-Gunung Sindur
  - Barat : Tanah BPOM/Kebon Karet
  - Selatan : Tanah Teng Ento/Thung Ento
2. Bahwa perolehan Girik C No. 226/Persil 36 S II berasal dari harta peninggalan orang tua Penggugat qq Law Puk Seng alias Sujono yang sebelumnya diperoleh dari pembagian warisan pada tahun 1961 dari orang tuanya yang bernama Loa A Njan (qq kakek Penggugat) dengan alas hak tanah berupa Girik C No. 499 /Persil 36 S II (qq telah dimutasi);
3. Bahwa perolehan Girik C No. 499/ Persil 36 SII a.n Loa A Njan berasal dari mutasi tanah milik Tan Eng Tjeng (qq kakek Tergugat I, II, dan III) dengan Girik C No. 119/ Persil 36 S II, perolehan mana terjadi pada tanggal 24 Maret 1952 dengan cara jual mutlak/jual lepas seharga f 500 (lima ratus poundsterling) yang keabsahannya telah diuji oleh Putusan PN Bogor No. 234/ 1950 tanggal 30 Agustus 1951 Jo Putusan PT Jakarta No. 209/1963 tanggal 5 September 1963 dengan amar: menolak gugatan Penggugat yang diajukan oleh Tan Wie Sin dan perempuan Eno (qq Saksi kandung Tan Eng Tjeng) kepada Loa A Njan selaku Tergugat dan Tan Eng Tjeng selaku Turut Tergugat (qq tidak diajukan upaya kasasi).

Ctt, Dalil gugatan pada pokoknya memohon pengadilan untuk menyatakan tanah dengan Girik C No. 119/ Persil 36 S II a.n Tan Eng Tjeng adalah harta warisan yang belum dibagi dan jual mutlak/lepas yang terjadi tertanggal 24 Maret 1952 antara Tan Eng Tjeng dengan Loa A Njan mohon dinyatakan sebagai jual beli akad/gadai dan bukan jual beli lepas;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa selanjutnya kakek Penggugat (qq Loa A Nyan) menguasai lokasi fisik tanah dengan cara mengelolanya (membajak) dan dibantu oleh orang tua Penggugat (Law Puk Seng) dan sekitar tahun 1979 kembali pihak Tan Eng Tjeng secara sepihak telah menguasai lokasi fisik tanah aquo, dengan cara mematok, merusak segala tanaman yang di atasnya dan bahkan mengancam akan membongkar makam/kuburan dari isteri Loa A Njan yang berada di lokasi tanah aquo, sehingga Loa A Njan Kembali mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Tan Eng Tjeng di Pengadilan Negeri Bogor dengan putusan No. 45/1979/Pdt.G//L/Bgr Jo putusan PT Bandung No. 108/1980/Perd/PTB Jo Putusan MA RI No. 764/K/Sip/1981, dengan amar: menyatakan perbuatan Tergugat adalah melawan hukum dan melarang Tergugat melakukan tindakan apapun terhadap tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya termasuk kuburan isteri Penggugat dan apabila ketentuan dilanggar Tergugat dikenakan uang paksa sebesar Rp.5000 setiap hari kepada Penggugat;
5. Bahwa selanjutnya Penggugat selaku pihak yang dimenangkan mengajukan permohonannya eksekusi pengosongan kepada PN Bogor yang telah berhasil dilaksanakan dengan dikeluarkannya Berita Acara Eksekusi Pengosongan No. 09/Eks/Pdt/1991/PN.Bgr Jo No. 45/1979/Pdt/G/L/Bgr tanggal 7 September 1991, selanjutnya Sdr Hendra alias Hendro alias Tan Eng Tjiang (qq orang tua kandung Tergugat I, II dan III) mengajukan permohonan PK yang bertindak selaku ahli waris dari Tan Eng Tjeng yang telah meninggal pada tanggal 25 Januari 1981 melawan Louw Pek Sung alias Sujono (orang tua Penggugat) selaku Termohon PK yang telah ditolak permohonannya oleh MA RI berdasarkan putusan PK RI No. 201/PK/Pdt/1992;
6. Bahwa setelah lokasi fisik tanah dilaksanakan eksekusi pengosongannya kembali Penggugat menguasai lokasi fisik tanah dengan cara menggarap sawah dan tanpa sepengetahuan Penggugat lokasi bidang tanah aquo dijual oleh Tan Eng Tjiang (qq orang tua kandung Tergugat I, II dan III) yang bertindak selaku kuasa dari para ahli waris (Alm) Tan Eng Tjeng kepada Tergugat IV selaku pembeli dengan objek jual beli berupa: Girik C 119/Persil 36 SII a.n Tan Eng Tjeng berdasarkan akta Jual Beli No. 20/174/VIII/GNS tanggal 26 Agustus 1997 dibuat dihadapan Camat Gunung Sindur selaku PPAT Sementara (qq Tergugat VII) dengan diSaksikan oleh Tergugat VI selaku kepala desa Gunung Sindur;

Halaman 4 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa selanjutnya Tergugat IV selaku pembeli secara sepihak dan melawan hukum telah menguasai lokasi pisik tanah yang sedang dikelola Penggugat dengan cara mendirikan beberapa bangunan permanen dan bahkan keberadaan kuburan nenek Penggugat (qq isteri Low A Nyan) yang berada di lokasi tanah secara sepihak telah dibongkar dan dipindahkan;
8. Bahwa selanjutnya Tergugat IV telah mengajukan permohonan pembuatan Sertipikat ke Tergugat VIII berdasarkan akta jual beli aquo dengan dibantu oleh Tergugat VI selaku kepala desa untuk melengkapi surat-surat tanah atas Girik C 119/Persil 36 S II sebagai lampiran dan Tergugat IX (qq kepala Kantor Pajak) yang telah menerbitkan SPPT PBB atas Girik C 119/Persil 36 S II yang baru (qq sebelumnya telah dimatikan/dicoret menjadi Girik C 499/Persil 36 S II a.n Loa A Nyan), selanjutnya Tergugat VIII menerbitkan Sertipikat HM No. 120/ Gunung Sindur, seluas 21.490 M2, a.n Tergugat IV;
9. Bahwa atas keberadaan Sertipikat HM No. 120/Gunung Sindur telah dimatikan seluruhnya dengan telah dibuat Sertipikat pemecahannya, berupa: SHM No. 500/Gunung Sindur, seluas 4150 M2, SHM No. 501/Gunung Sindur, seluas 4.153 M2, SHM No. 638/Gunung Sindur, seluas 4.173 M2, SHM No. 639/Gunung Sindur, seluas 3.165 M2, SHM No. 516/Gunung Sindur, seluas 154 M2, SHM No. 530/Gunung Sindur, seluas 285 M2, SHM No. 531/Gunung Sindur, seluas 291 M2, SHM No. 532/Gunung Sindur, seluas 314 M2, SHM No. 518/Gunung Sindur, seluas 152 M2, SHM No. 519/Gunung Sindur, seluas 152 M2, SHM No. 520/Gunung Sindur, seluas 152 M2, SHM No. 510/Gunung Sindur, seluas 3.541 M2, keseluruhan Sertipikat diatas tertera atas nama Tergugat IV (James TA Hartono) dan SHM No. 504/Gunung Sindur, seluas 900 M2, surat ukur No. 30/2005 telah dijual dan dibalik nama ke Ali Sutanto (qq Tergugat V) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 59/2005 tanggal 15 Agustus 2005, dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ny. Budi Wenny Yanti SH (qq Turut Tergugat III);
10. Bahwa akibat adanya penjualan kembali dan penguasaan sepihak lokasi pisik tanah aquo oleh Tergugat IV maka Penggugat mengajukan upaya gugatan perbuatan melawan hukum pada:
  - Pengadilan Negeri Cibinong dan telah diputus Reg. No. 200/Pdt.G/2013/ PN CBN/2013, tanggal 09 April 2015, dengan amar: menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena nebis in idem.

Halaman 5 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selanjutnya Penggugat mengajukan upaya banding di PT Bandung, selaku Pembanding dan telah diputus Reg. No. 348/PDT/2015/PT. Bdg, tanggal 07 Oktober 2015, dengan amar:
  - Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
  - Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
  - Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang berlokasi di kampung Prumpung Rt 02/02 Desa Gunung Sindur Kecamatan Gunung Sindur Kab. Bogor, diuraikan dengan alas hak berupa Girik C No. 226/Persil 36 S II tertera a.n Law Puk Seng seluas 17.050 M2 (tujuh belas ribu lima puluh meter persegi);
  - Menyatakan cacat hukum keberlakuan akta Jual Beli No. 20/174/VIII/GNS tanggal 26 Agustus 1997 dibuat dihadapan Drs. Ade Hidayat selaku PPAT wilayah Gunung Sindur beserta turutannya terkait;
  - Menyatakan cacat hukum keberlakuan 12 (dua belas) Sertipikat HM a.n Tergugat IV dan sebuah Sertipikat HM a.n Tergugat V.
- Selanjutnya Tergugat IV ada mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung RI, selaku Pemohon Kasasi dan telah diputus Reg. Nomor 1070 K/PDT/2016, tanggal 25 Juli 2016, dengan amar menolak permohonan kasasi.
- Selanjutnya Tergugat IV mengajukan upaya hukum luar biasa berupa Peninjauan Kembali (PK) ke MA RI, selaku Pemohon PK dan telah diputus dengan perkara Reg. No. 292/PK/PDT/2018, tanggal 5 Juni 2018, dengan amar mengabulkan permohonan PK yang diajukan dan membatalkan putusan MA RI No. 1070 K/PDT/2016 tanggal 25 Juli 2016, serta mengabulkan eksepsi dari Para Penggugat dan menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (NO), karena tidak memasukkan PT.Bank OCBC NISP TBK selaku pihak terkait dalam gugatan aquo.
- Selanjutnya Penggugat mengajukan upaya hukum PK Ke (II) ke Mahkamah Agung RI, selaku Pemohon PK ke (II) dan telah diputus dengan perkara Reg No. 110 PK/Pdt/2019, tanggal 16 Desember 2019, dengan amar: menyatakan permohonan PK II tidak dapat diterima.

Halaman 6 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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

11. Bahwa dengan dikabulkannya eksepsi kurang pihak atas permohonan PK Reg. No. 292/PK/PDT/2018 yang diajukan Tergugat IV, berakibat Penggugat mengajukan gugatan kembali di Pengadilan Negeri Cibinong semata untuk memperbaiki dan melengkapi formalitas gugatan dengan memasukan PT. Bank OCBC NISP TBK selaku Turut Tergugat I dan Notaris/PPAT Ny. Itje Rachmiati,SH. Selaku Turut Tergugat II sebagai pihak terkait dalam pembuatan akta tanggungan dan Notaris/PPAT Ny. Budi Wenny Yanti,SH selaku Turut Tergugat III selaku pejabat yang membuat Akta Jual Beli Akta Jual Beli Nomor 59/2005 tanggal 15 Agustus 2005 antara Tergugat IV dan Tergugat V;
12. Bahwa keberadaan pihak PT Bank OCBC NISP TBK dan Notaris/PPAT Ny. Budi Wenny Yanti SH dan Notaris/PPAT Ny. Itje Rachmiati,SH hanya sebagai pihak pelengkap incasu sebatas pihak Turut Tergugat yang hanya tunduk dan patuh atas isi putusan dan tidak berkaitan langsung dengan pembahasan materi pokok perkara terkait dengan sengketa kepemilikan tanah yang keabsahannya telah terbukti milik Penggugat berdasarkan fakta-fakta persidangan yang telah terungkap (vide-Putusan PN Cibinong Nomor 200/Pdt.G/ 2013/PN CBN/2013 Jo Putusan PT bandung Nomor 348/PDT/2015/PT BDG Jo Putusan MA RI Nomor 1070 K/PDT/2016), berakibat wajar dan patut secara hukum agar perkara aquo dapat diputus secara serta merta incasu dapat dijalankan lebih dahulu;
13. Bahwa adapun fakta-fakta yang telah terungkap kebenarannya dalam pemeriksaan persidangan aquo, yakni:
  - Bahwa telah terbukti Penggugat selaku pemilik sah atas sebidang tanah yang berlokasi di kampung Prumpung Rt 02/02 Desa Gunung Sindur Kecamatan Gunung Sindur Kab. Bogor, diuraikan dengan alas hak berupa Girik C No. 226/Persil 36 S II tertera a.n Law Puk Seng seluas 17.050 M2 (tujuh belas ribu lima puluh meter persegi).
  - Bahwa perbuatan orang tua kandung Tergugat I, II dan III yang menghidupkan kembali secara sepihak girik nomor 119/Persil 36 S II a.n Tan Eng Tjeng dan menjualnya kepada Tergugat IV (qq James T.A Hartono) berdasarkan akta jual beli nomor 20/174/VIII/Gns tanggal 26 Agustus 1997 dihadapan Tergugat VII selaku PPAT adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlakunya.
  - Bahwa keterangan Saksi Arsan dan Saksi Maman Suparman sebagai pihak yang pernah menggarap sawah dilokasi tanah sengketa:

Halaman 7 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa sepengetahuan Saksi lokasi fisik tanah objek sengketa ada dikuasai oleh Louw A Njan (qq kakek Penggugat) selaku pemilik karena selama Saksi bekerja pada Louw A Njan diatas tanah objek sengketa tidak ada komplain dan diatas tanah objek sengketa terdapat makam istri Louw A Njan.

- Bahwa legalisir Buku C desa yang ditanda-tangani Endang Sutisna selaku kepala desa Gunung Sindur (periode tahun 1998 s/d tahun 2013) terkait Girik C No: 499/Persil 36 S II a.n Loa A Nyan berasal dari C No: 119/Persil S II a.n Tan Eng Tjeng karena telah menjadi mutasi pada tanggal 24 Maret 1952 dan girik C 226/Persil 36 S II a.n Law Puk Seng berasal dari C No: 499/Persil 36 S II an Loa A Nyan karena telah terjadi mutasi pada tanggal 20 Juli 1962 karena pembagian warisan dan kebenarannya telah diakui oleh keterangan Endang Sutisna sendiri sebagai Saksi diangkat sumpah dalam persidangan.
- Bahwa keterangan dipersidangan Saksi M Asnawi mantan kepala desa Gunung Sindur periode tahun 1979 s/d tahun 1999 dipersidangan selaku pihak yang ikut terlibat dalam pembuatan akta jual beli No. 20/174/VIII/ Gns tanggal 26 Agustus 1997 antara orang tua kandung Tergugat I, II dan III dengan Tergugat IV dengan objek C 119/Persil 36 S II a.n Tan Eng Tjeng dan permohonan pembuatan Sertipikat, dimana Saksi pernah mengeluarkan surat keterangannya tanpa pernah mengecek dalam Buku C desa apakah Girik C 119/Persil 36 S II telah dicoret atau belum (qq tidak teliti), seandainya Saksi mengetahui ada coretan dalam Buku C Desa atas Girik C 119/Persil 36 S II maka Saksi tidak akan mengeluarkan surat keterangan tersebut.

Bahwa berdasarkan bukti surat dan keterangan Saksi tersebut diatas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dengan menghidupkan kembali girik nomor 119/Persil 36 S II secara sepihak padahal jual beli antara kakek Penggugat dengan kakek Tergugat I, II, dan III yang sudah diuji kebenarannya dalam putusan Pengadilan Negeri Bogor nomor: 234/1950, kemudian orang tua kandung Tergugat I, II dan III menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat IV dihadapan Tergugat VII selaku PPAT Sementara dengan Saksi Tergugat VI selaku kepala desa dengan membuat surat keterangan tanah berdasarkan akte jual beli No: 20/174/VIII/G/GNS tertanggal 26 Agustus 1997 lalu tergugat VIII

Halaman 8 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerbitkan Sertipikat nomor 120/Gunung Sindur atas nama Tergugat IV, serta Tergugat IX telah menerbitkan surat tagihan pajak a.n Tergugat IV, berakibat perbuatan Para Tergugat tersebut telah melawan hukum karenanya wajar dan patut keberlakuan akta jual beli beserta turutannya terkait harus dinyatakan cacat hukum incasu termasuk keberadaan SHM No. 504/Gunung Sindur, seluas 900 M2, semula a.n Tergugat IV dan telah dibalik nama ke Ali Sutanto (qq Tergugat V) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 59/2005 tanggal 15 Agustus 2005 dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ny. Budi Wenny Yanti SH (qq Turut Tergugat III);

14. Bahwa Pasal 1365 BW mengatur tentang setiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain karena salahnya wajib mengganti kerugian tersebut, dimana tindakan penguasaan pisik tanah yang dilakukan Tergugat IV dengan cara mendirikan beberapa bangunan permanen yang disewakan kepada pihak ketiga sampai saat sekarang jelas-jelas telah menimbulkan kerugian yang apabila di perhitungkan:

- Kerugian secara materiil, dimana tanah dikuasai semenjak tahun 1997 sampai pada saat ini sekitar 23 tahun, Penggugat selaku ahli waris tidak bisa menguasai dan memanfaatkan, sehingga ditaksir sebesar Rp.10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah). berdasarkan tanah yang telah dibangun ruko-ruko dan disewakan setiap tahun.
- Kerugian immateriil yang ditaksir sampai dengan Rp. 15.000.000.000 (lima belas milyar) karena adanya pencemaran nama baik Penggugat dan keluarga dengan adanya laporan polisi yang telah tidak terbukti kebenarannya.

15. Bahwa agar Tergugat IV dapat tepat waktu melaksanakan isi keputusan dalam perkara ini (Pengosongan), Maka Penggugat mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong berkenan menghukum, Tergugat IV untuk membayar uang paksa (dwangsom) Sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) Tiap hari atas kelalaiannya dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara aquo

16. Bahwa karena gugatan ini didasari atas bukti-bukti yang otentik (i.c Putusan Pengadilan), mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menyatakan putusan dalam perkara aquo dapat dilaksanakan dahulu (uit voebaar bij voorraad),walaupun ada banding,kasasi ataupun bantahan.

Halaman 9 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan atas seluruh uraian diatas, penggugat dengan ini mengajukan permohonan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang menyidangi perkara ini, untuk sudilah kiranya menjatuhkan putusan, sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya.
- Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang berlokasi di Kp. Prumpung RT 002/02, desa Gunung Sindur, kec. Gunung Sindur, kabupaten Bogor, diuraikan dengan alas hak berupa Girik C No. 226/Persil 36 S II tertera atas nama Law Puk Seng, seluas 17.050 M2 (tujuh belas ribu lima puluh meter persegi), diuraikan dengan batas-batas:
  - Utara : dengan tanah Keng Im/Keng Swan
  - Selatan : dengan tanah Teng Ento/Thung Ento
  - Timur : dengan Jl. Raya Serpong-Gunung Sindur
  - Barat : dengan tanah BPM SOH/Kebon Karet
- Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII dan IX telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- Menyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan berlaku akta Jual Beli No. 20/174/VIII/GNS tanggal 26 Agustus 1997 dibuat dihadapan Drs. Ade Hidayat selaku Camat/PPAT Sementara wilayah Gunung Sindur beserta turutannya terkait;
- Menyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan berlaku akta Jual Beli Nomor 59/2005 tanggal 15 Agustus 2005 dibuat dihadapan Notaris/PPAT, Ny. Budi Wenny Yanti SH, antara Tergugat IV selaku penjual dengan Tergugat V selaku pembeli;
- Menyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan berlaku atas:
  - SHM No. 500/Gunung Sindur, seluas 4150 M2, surat ukur nomor 26/2005
  - SHM No. 501/Gunung Sindur, seluas 4.153 M2, surat ukur nomor 27/2005
  - SHM No. 638/Gunung Sindur, seluas 4.173 M2.
  - SHM No. 639/Gunung Sindur, seluas 3.165 M2.
  - SHM No. 516/Gunung Sindur, seluas 154 M2.
  - SHM No. 530/Gunung Sindur, seluas 285 M2.
  - SHM No. 531/Gunung Sindur, seluas 291 M2.
  - SHM No. 532/Gunung Sindur, seluas 314 M2.
  - SHM No. 518/Gunung Sindur, seluas 152 M2.
  - SHM No. 519/Gunung Sindur, seluas 152 M2.

Halaman 10 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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

- SHM No. 520/Gunung Sindur, seluas 152 M2.

- SHM No. 510/Gunung Sindur, seluas 3.541 M2

Keseluruhan Sertipikat diatas tertera atas nama Tergugat IV ( James TA Hartono).

- SHM No. 504/Gunung Sindur, seluas 900 M2, surat ukur No. 30/2005, tertera a.n Ali Sutanto (qq Tergugat V)

- Menghukum Tergugat IV maupun pihak ke tiga lainnya yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan kembali tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong.
- Menghukum Tergugat IV untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) ditambah kerugian immateriil sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus.
- Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada putusan ini
- Menghukum Tergugat IV untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada penggugat tiap-tiap hari lalai dalam melaksanakan perkara ini.
- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi ataupun bantahan.
- Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX dan Turut Tergugat I, II, dan III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat IV, Tergugat VIII, Tergugat IX masing-masing datang menghadap kuasanya tersebut, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III masing-masing hadir sendiri dipersidangan, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VI dan Turut Tergugat I tidak hadir menghadap dipersidangan dan tidak pula mengirimkan wakilnya sekalipun telah dipanggil secara patut dan sah;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk WUNGU PUTRO BAYU KUMORO, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Halaman 11 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator, tanggal 03 Februari 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV, Turut Tergugat I menyatakan tidak bersedia untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang pada pokoknya isinya dipertahankan oleh Penggugat, namun ada perbaikan gugatan, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Nomor 3 halaman 3 baris ke-3. Sebelumnya: perolehan mana terjadi pada tanggal 24 Maret 1952 diperbaiki menjadi: perolehan mana terjadi sekitar tahun 1941;  
Masih nomor 3 halaman 3 (CTT) adalah sebelumnya: warisan yang belum terbagi dan dijual mutlak/lepas yang terjadi tanggal 24 Maret 1952 diperbaiki menjadi: harta warisan yang belum dibagi dan dijual mutlak/lepas yang terjadi tahun 1941;
2. Nomor 5 halaman 4 baris ke-8 sebelumnya: selaku ahli waris dari Tan Eng Tjeng yang meninggal pada tanggal 25 Januari 1981 melawan Lauw Pek Sung Alias Sujono (orang tua Penggugat), diperbaiki menjadi: selaku ahli waris Tan Eng Tjeng yang meninggal 25 Januari 1981 melawan Lauw Puk Seng Alias Sujono (orang tua Penggugat);
3. Nomor 10 butir ke-2 halaman 5, sebelumnya selaku pembanding dan telah diputuskan Rek Nomor : 348/PDT/2015/PT.Bdg tanggal 707 Oktober 2015 diperbaiki menjadi: selaku pembanding dan telah diputuskan Rek Nomor: 348/PDT/2015/PT.Bdg tanggal 07 Oktober 2015;
4. Nomor 11 baris ke-7 halaman 6, sebelumnya: dan Notaris/PPAT Ny. Itje Rachmiati, S.H. selaku Turut Tergugat II sebagai pihak pembuat Akta Tanggungan diperbaiki menjadi dan: Notaris/PPAT Ny. Itje Rachmiati, S.H. selaku Turut Tergugat II sebagai pihak pembuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 291/2010 tanggal 05-07-2010;

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

**DALAM EKSEPSI**

**GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL GUGATAN :**

*Halaman 12 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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)



1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak atau Subjek Gugatan Kurang Lengkap (Exceptie Plurium Litis Consortium)

- Bahwa keharusan lengkapnya subyek yang dijadikan Tergugat atau Turut Tergugat dalam suatu Surat Gugatan telah ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 200 K/Pdt/1998 tanggal 27 September 1990 jo Putusan MARI No. 1642 K/Pdt/2005, yang Kaedah Hukumnya berbunyi:

*"Ketidak lengkapan dalam merumuskan subyek yang seharusnya menjadi Tergugat, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah error in persona dan akan berakibat gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvenkel Ijkverklaard).";*

Dengan berdasarkan kepada Putusan MARI tersebut di atas, maka gugatan yang telah Penggugat ajukan in casu telah kurang pihak, yakni kurang lengkap subyek hukum yang dijadikan Tergugatnya. Hal tersebut di karenakan, Penggugat dalam gugatannya in casu telah tidak melibatkan/menyertakan subyek hukum lain yang secara langsung telah terlibat dalam hal yang menjadi objek gugatan a quo. Pihak-pihak atau subyek hukum dimaksud adalah sebagai berikut :

1. Tan Bung Ang
2. Tan Merih
3. Tan Werih
4. Tan Tongkeng
5. Tan Atun ( kesemuanya adalah ahli waris dari Tan En Tjeng)

Disamping pihak-pihak sebagaimana disebutkan di atas, juga ada pihak-pihak lain yang seharusnya dilibatkan/dijadikan Tergugat atau setidak-tidaknya Turut Tergugat dalam gugatan a quo oleh Penggugat, yakni pihak lainnya yang telah menyewa bangunan ruko milik Tergugat IV yang berdiri di atas tanah milik Tergugat IV in casu, yang keberadaan pihak penyewa ruko tersebut diakui keberadaannya oleh Penggugat sendiri sebagaimana yang diterangkannya dalam dalil gugatannya pada angka 7 dan 14 ;

Bahwa selain para penyewa yang seharus dimasukan sebagai pihak dalam Gugatan a quo, juga masih ada pihak lain yang harus dilibatkan/dimasukan sebagai pihak yakni Pemda Kabupaten Bogor yang dalam hal ini yang memberikan/menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dalam hal Tergugat IV membangun Ruko-ruko di atas objek tanah milik Tergugat IV ;

*Halaman 13 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi*





Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas yang mana Penggugat telah tidak mensertakan/menjadikan Para penyewa bangunan ruko milik Tergugat IV dan Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor maka jelas terbukti bahwa Gugatan Penggugat in casu adalah Kurang Pihak. Oleh karenanya sebagaimana yang telah ditegaskan oleh Putusan Mahkamah Agung RI No. 200 K/Pdt/1998 tanggal 27 September 1990 jo Putusan MARI No. 1642 K/Pdt/2005 sebagaimana disebutkan di atas, maka sangat beralasan hukum Gugatan Penggugat in casu dinyatakan *tidak dapat diterima (Niet Ontvenkel Ijkverklaard)* ;

2. Gugatan Penggugat Telah "Error in Objekto"

Penggugat dalam mengajukan gugatannya in casu telah salah dalam menentukan objek gugatannya ;

Penggugat dalam surat gugatannya menegaskan bahwa objek gugatan in casu tertetak di Kampung Perumpung, Desa Gungungsindur, Kecamatan Gunungsindur, Kabupaten Bogor ;

Penggugat juga dalam dalil gugatannya pada angka 1, 13 menegaskan dan juga mendasarkan kepada Putusan Pengadilan Negeri Bogor No. 234/1950 tanggal 30 Agustus 1951 jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 209/1961 tanggal 5 September 1961 ;

Bahwa berdasarkan Surat dari Sekretaris Wilayah/Daerah Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor tertanggal 19 Mei 1997, menegaskan bahwa objek yang disengketakan dalam Putusan Pengadilan Negeri Bogor No. 234/1950 tanggal 30 Agustus 1951 jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 209/1961 tanggal 5 September 1961 *adalah bukan terletak di Desa Gunung Sindur, Kec. Gunungsindur, Kab. Bogor akan tetapi terletak di Desa Rawakalong, Kec. Gunung Sindur, Kab. Bogor*;

Dengan fakta sebagaimana tersebut di atas, maka terbukti Penggugat telah salah objek "Error In Objekto" dalam mengajukan gugatan in casu. Oleh karenanya sangat beralasan hukum gugatan Penggugat in casu dinyatakan untuk ditolak ;

PENGGUGAT TIDAK JELAS OBJEK GUGATANNYA SEHINGGA MENYEBABKAN GUGATAN PENGGUGAT MENJADI KABUR "Obscuur Libel"

Bahwa gugatan Penggugat adalah *obscur libel*, hal tersebut dikarenakan tidak adanya kejelasan atas apa yang dijadikan objek gugatannya, yang mana dalam gugatan Penggugat in casu telah terjadi ketidak sinkronan dalam gugatan Penggugat yang menjadikan gugatan a quo mejadi kabur.



Ketidak sinkronan tersebut dapat dilihat dengan jelas dalam posita maupun petitumnya;

- Bahwa dalam surat gugatannya pada angka 1 (satu) Penggugat mengklaim dan mendalilkan memiliki tanah di Kampung Prumpung, Desa Gunungsindur, Kecamatan Gunungsindur, Kabupaten Bogor dengan alas hak berupa Girik C No. 226/Persil 36 S II seluas 17.050 m<sup>2</sup>. Akan tetapi dalam dalilnya pada angka 9 (sembilan) tiba-tiba Penggugat mengklaim tanah a quo menjadi SHM No. 120/Gunungsindur luas 21.295 m<sup>2</sup>;
- Bahwa ketidak sinkronan lain dapat dilihat juga secara jelas dalam Petitum Penggugat. Sebagaimana yang tercantum dengan jelas dalam Surat Gugatan Penggugat, bahwa Penggugat mendasarkan gugatan a quo kepada pengakuannya atas tanah seluas 17.050 m<sup>2</sup> yang didasarkan kepada Girik C No. 226/Persil 36 S II, akan tetapi dalam petitumnya Penggugat meminta Majelis Hakim untuk menyatakan cacat hukum atas SHM-SHM yang dimiliki Tergugat IV yang nota bene luas tanahnya jauh lebih luas dari yang diklaim oleh Penggugat ;

Bentuk ketidak jelasan gugatan Penggugat a quo yang lainnya dapat dilihat dengan jelas dalam dalil gugatannya pada angka 2 (dua), Pengugat mendalilkan dengan tegas dan jelas bahwa Girik C No. 226/Persil 36 S II berasal dari Girik C No. 499/Persil S II

Adalah suatu hal yang sangat tidak logis Nomor Letter C asal lebih besar dari nomor Letter C berikutnya. *Bahwa berdasarkan tata pengadministrasian atas tanah-tanah hak adat sebagaimana yang termuat dalam Letter C atau buku besar yang terdapat di setiap Desa atau Kelurahan, Nomor Letter C asal tentunya akan lebih kecil dari nomor letter C berikutnya*, bukan sebaliknya sebagaimana Letter C yang dimiliki Penggugat yang mana nomor Letter C asal No. 499/Persil S II lebih besar dari nomor Letter C turunan atau berikutnya yakni C No. 226/Persil S II.

- Bahwa obscuur-nya gugatan Penggugat a quo, juga semakin diperjelas dan dipertegas oleh dalil gugatannya sendiri pada angka 3 (tiga), yang mana Penggugat mengklaem perolehan tanah objek gugatan a qua didasarkan kepada jual beli mutlak/lepas pada tahun 1941. Akan tetapi Penggugat *tidak menjelaskan secara jelas akan tanggal berapa, bulan berapa dan nomor berapa jual beli dimaksud serta antara siapa dengan siapa subyek jual beli tersebut dan berapa luas tanahnya ;*

Halaman 15 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sekalipun Penggugat mendasarkan kepada Putusan PN Bogor No. 234/1950 tanggal 30 Agustus 1951 jo Putusan PT Jakarta No. 209/1963 tanggal 5 September 1963, namun demikian dalam kedua Putusan Pengadilan tersebut hanya disebutkan dengan tegas dan jelas tentang peristiwa hukum jual beli tanah milik TAN WIE SIN pribadi kepada LOA A NJAN pada tahun 1941 dan bukan atas tanah milik TAN EN TJENG sebagaimana yang dimaksud dan diklaem oleh Penggugat dalam gugatannya a quo;

Bahwa kaburnya gugatan Penggugat a quo juga diperjelas dengan dalil gugatan Penggugat dalam positanya pada angka 3 yang perolehan mana terjadi pada tanggal 24 Maret 1952 (yang telah diperbaiki gugatannya pada tanggal 10 Febuari 2021 pada nomor 3 halaman 3 baris ke 3 perolehan mana terjadi sekitar tahun 1941 dengan cara jual mutlak/jual lepas seharga f 500 lima ratus yang keabsahannya telah diuji oleh Putusan PN Bogor No. 234/1950 tanggal 30 Agustus 1951 Jo Putusan PT Jakarta No. 209/1963 tanggal 5 September 1963, Jika diteliti dengan seksama bagaimana mungkin suatu peristiwa hukum berdasarkan kepemilikan atas objek sengketa in casu diperoleh setelah adanya suatu persengketaan terlebih dahulu diuji di Pengadilan sebagaimana Putusan PN Bogor No. 234/1950 tanggal 30 Agustus 1951 Jo Putusan PT Jakarta No. 209/1963 tanggal 5 September 1963 sedangkan perolehan kepemilikannya terjadi pada tanggal 24 Maret 1952 dengan cara jual lepas / jual mutlak sehingga atas objek in casu semakin tidak jelas dasar kepemilikannya, sehingga gugatan Penggugat semakin kabur ( Obscuur Libel) karena ketidak jelasan tanggal dan bulan berapa perolehan objek incasu yang mana hanya menyebutkan perkiraan perolehannya sekitar tahun 1941 sebagaimana Putusan MA No. 565 K/SIP/1973 yang menyatakan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas alasan, dasar gugatan tidak sempurna , karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas ;

- Bahwa ketidak jelasan dan kaburnya gugatan Penggugat semakin dipertegas dan diperjelas oleh Penggugat sendiri sebagaimana yang tertuang dalam dalil gugatannya a quo pada angka 2 (dua) halaman (3) mengenai alas hak Penggugat atas perolehan tanah yang diklaemnya. Dalil gugatan Penggugat pada angka 2 (dua) tersebut sangat bertentangan dengan dalil gugatannya pada angka 4 (empat) ;

Dalam gugatannya pada angka 2 (dua), Penggugat mengklaem bahwa dasar perolehan tanahnya didasarkan kepada pembagian waris dari Loa A

Halaman 16 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi



Njan pada tahun 1961 yang berarti Loa A Njan sebagai pewaris yang pada tahun 1961 tersebut telah meninggal dunia;

Akan tetapi dalam dalil gugatannya pada angka 4 (empat) Penggugat menyatakan bahwa Loa A Njan pada tahun 1979 Mengajukan gugatan perdata kepada Tan En Tjeng di Pengadilan Negeri Bogor sebagaimana Putusan No. 45/1979/Pdt.G/L Bgr Jo. Putusan No. 108/1980/Perd/PTB Jo Putusan MA RI No. 764/K/Sip/1981;

Bagaimana mungkin LOA A NJAN yang telah meninggal dunia pada tahun 1961 dan pada tahun 1979 mengajukan gugatan perdata kepada Tan Eng Tjeng...??;

Dengan fakta hukum tersebut menegaskan bahwa benar telah terjadi kekaburan dalam gugatan Penggugat in casu, sehingga ada ketidak jelasan terhadap perolehan Penggugat yang menjadi alas haknya atas tanah yang diakunya tersebut. Sebagaimana Putusan MA No. 565 K/SIP/1973 yang menyatakan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas alasan, dasar gugatan tidak sempurna, karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas;

Berdasarkan fakta tersebut di atas, maka gugatan Penggugat menjadi tidak jelas terhadap apa yang dijadikan objek gugatannya, dengan demikian gugatan Penggugat menjadi kabur/obscur. Oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan Penggugat a quo untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

## GUGATAN PENGGUGAT NE BIS IN IDEM

Bahwa gugatan Penggugat Ne bis in Idem, hal itu di karenakan sebagaimana yang telah Penggugat tegaskan sendiri dalam Surat Gugatannya pada bagian pembukaan mengenai identitas pihak Penggugat, yang mana Penggugat menerangkan bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan a quo bertindak selaku ahli waris sekaligus merangkap selaku kuasa waris dari para ahli waris alm. Law Puk Seng als. Sujono selaku Pewaris. Selanjutnya dalam dalil gugatannya pada angka 4 dan 5 yang menegaskan, bahwa Loa A Nyan yang merupakan ayah dari Law Puk Seng als. Sujono yang notabene ayah kandung dari Penggugat telah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Tan Eng Tjeng sebagaimana yang termuat dalam Putusan PN Bogor No. 45/1979/Pdt.G/L/Bgr jo Putusan PT Bandung No. 108/1980/Perd/PTB jo Putusan MA RI No. 764/K/Sip/1981 jo Putusan PK MARI No. 201 PK/Pdt/1992;

Halaman 17 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi



Bahwa, Penggugat disamping mendalilkan dengan putusan hukum sebagaimana tersebut di atas juga mendasarkan kepada Putusan Pengadilan Negeri Bogor No. 234/1950 tanggal 30 Agustus 1951 jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 209/1961 tanggal 5 September 1961, yang mana atas putusan-putusan hukum tersebut telah memiliki kekuatan hukum yang tetap;

Bahwa Loa A Nyan merupakan ayah dari Law Puk Seng als. Sujono yang notabene ayah kandung dari Penggugat, sedangkan Tan Eng Tjeng adalah ayah kandung dari Alm. Hendra alias hendro alias Tan En Tjiang ( qq. Ayah Kandung dari Tergugat I,II dan III);

Bahwa sekalipun Penggugat dalam gugatan a quo hanya sebatas ahli waris ataupun selaku kuasa waris dari para ahli waris Law Puk Seng als. Sujono yang notabene anak dari Low A Nyan, akan tetapi secara substansi merupakan representatif dari Low A Nyan. Sedangkan Tergugat I, II dan III, secara substansi merupakan representatif dari Tan Eng Tjeng. *Dengan fakta tersebut, maka baik gugatan Penggugat a quo dengan Gugatan Low A Nyan dahulu secara substansi baik subjek maupun objeknya tetap sama.* Oleh karenanya Gugatan Penggugat a quo adalah Ne bis In Idem, sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1917 KUHPerdara:

*"Bahwa kekuatan suatu putusan hakim dst..... Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagi pula oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungannya yang sama pula.";*

Hal mana dipertegas pula oleh Putusan Mahkamah Agung RI sebagaimana yang telah ditegaskan dalam :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tgl. 13 – 4 – 1976 No. 647 K/Sip/1973, yang berbunyi:  
*" Ada atau tidaknya azas nebis in idem tidak semata – mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan alasannya adalah sama."*
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tgl. 3 – 10 – 1973 No. 558 K/Sip/1973, yang berbunyi:  
*" Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun obyek perkara dan juga penggugatnya yang menyebabkan gugatan tidak dapat diterima."*

Halaman 18 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi





- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tgl. 6 – 12 – 1967 No. 145 K/Sip/1967, yang berbunyi:

*" yang menjadi hakekat ne bis in idem adalah bahwa pihak yang berperkara adalah sama dan barang yang dipersengketakan juga sama."*

Disamping dasar hukum di atas, penegasan bahwa perkara a quo dapat dinyatakan Ne bis in idem dipertegas pula oleh Sarwono, SH., M.Hum. dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Teori dan Praktek," : yang menegaskan : "... gugatan yang diajukan oleh pihak penggugat didasarkan pada alasan yang sama baik itu tentang duduk perkaranya, obyeknya, subyeknya dan pengadilannya serta alasannya sama."

Berdasarkan uraian dasar yuridis sebagaimana tersebut di atas, maka suatu gugatan dikatakan Ne Bis In Idem, apabila memiliki kesamaan baik subyek, obyek, substansi permasalahan dan alasan gugatannya sama juga pengadilan yang sama serta putusan atas perkara tersebut telah memiliki kekuatan hukum yang tetap. Dengan demikian terbukti adalah benar Gugatan Penggugat in casu adalah NE BIS IN IDEM.

Berdasarkan uraian Eksepsi tersebut di atas, maka sudah sepatutnya dan beralasan hukum apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat seluruhnya tidak dapat diterima (*Niet Ontvenkel Ijverklaard*).

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala hal yang telah disampaikan oleh Tergugat IV dalam Eksepsinya mohon dianggap secara mutatis-mutandis dan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara:
2. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali terhadap apa yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat IV:
3. Bahwa Tergugat IV menganggap semua dalil-dalil gugatan Penggugat hanya didasarkan kepada i'tikad tidak baik serta dalil untung-untungan semata yang hendak menguasai tanah yang telah dimiliki oleh Tergugat IV secara sah dan benar melalui proses pembelian dari Orang Tua Tergugat I, II dan III yang bertindak untuk dan atas nama para ahli waris Tan Eng Tjeng;
4. Bahwa Tergugat IV menolak dalil gugatan Penggugat pada angka 1 dan 2 sebagaimana pengakuan pemilik objek terperkara terlihat jelas adanya *kerancuan* atas pengakuan milik objek in casu yang mana asal

*Halaman 19 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi*



kepemilikannya tersebut berdasarkan *pembagian warisan pada tahun 1961 dari orang tuanya yang bernama Loa A Njan (qq Kakek Penggugat)* Hal ini bertentangan dengan dalil gugatannya pada angka 4 halaman 3 baris ke 7 , kalimat sehingga Loa A Njan kembali mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Tan En Tjeng di Pengadilan Negeri Bogor dengan putusan No. 45/1979/Pdt.G/L/Bgr. Jo Putusan PT Bandung No. 108/1980/Perd/PTB Jo Putusan MARI No. 764/K/Sip/1981 ;

5. Bahwa sebagaimana dalil tersebut diatas terlihat jelas atas dasar pengakuan *kepemilikan didapat sebagai warisan yang didapat pada tahun 1961 hal ini menjadi pertanyaan besar bagaimana bisa objek perkara didapat terlebih dahulu dari pewaris (qq Loa A Njan kakek Penggugat) sedangkan pewarisnya masih hidup* hal ini terlihat, Loa A Njan (Kakek Penggugat) telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Tan En Tjeng di Pengadilan Negeri Bogor dengan putusan No. 45/1979/Pdt.G/L/Bgr. Jo Putusan PT Bandung No. 108/1980/Perd/PTB Jo Putusan MARI No. 764/K/Sip/1981 ; *sehingga terlihat bagaimana bisa objek perkara sudah jatuh sebagai warisan dan dalil Penggugat tersebut tidak didasarkan alasan yuridis yang kuat dan prematur* untuk itu Tergugat IV mohon untuk dalil penggugat a quo untuk ditolak ;

Dengan fakta hukum yang telah terungkap tersebut di atas patut diduga telah terjadi rekayasa perolehan hak Penggugat atas tanah yang diakunya, sehingga sangat beralasan hukum gugatan Penggugat in casu untuk diabaikan dan ditolak oleh Majelis Pemeriksa perkara a quo.

6. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas terhadap dalil gugatan Penggugat pada angka 5 (lima) dan 6 (enam);

Adalah tidak benar dalil Penggugat pada angka 5 (lima) yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bogor telah berhasil melaksanakan Eksekusi atas tanah objek gugatan a quo, mengingat fakta hukum yang sebenarnya adalah *tidak pernah ada/terjadi eksekusi di atas tanah milik Tergugat IV* sebagaimana yang diaku oleh Penggugat, hal tersebut dikarenakan adanya perbedaan letak objek tanah antara tanah milik Tergugat IV dengan tanah yang menjadi objek sengketa/gugatan dalam Putusan PN Bogor No. 234/1950 tanggal 30 Agustus 1951 jo Putusan PT Jakarta No. 209/1961 tanggal 5 September 1961 ;

Bahwa Fakta hukum yang membenarkan dan sekaligus menegaskan bahwa tidak pernah ada pelaksanaan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Bogor terhadap tanah milik Tergugat IV adalah Surat dari Sekretaris

*Halaman 20 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wilayah/Daerah Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor tertanggal 19 Mei 1997, menegaskan bahwa objek yang disengketakan dalam Putusan Pengadilan Negeri Bogor No. 234/1950 tanggal 30 Agustus 1951 jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 209/1961 tanggal 5 September 1961 adalah BUKAN TERLETAK DI DESA GUNUNG SINDUR, KEC. GUNUNGSINDUR, KAB. BOGOR AKAN TETAPI TERLETAK DI DESA RAWAKALONG, KEC. GUNUNGSINDUR, KAB. BOGOR. Dengan demikian objek tanah yang dijadikan objek dalam gugatan a quo oleh Penggugat adalah salah objek dan letaknya ;

Berdasarkan fakta hukum yang telah terungkap tersebut di atas, maka dalil Penggugat pada angka 5 (lima) dan 6 (enam) tersebut adalah sangat tidak benar serta merupakan pemanipulasian data dan fakta semata. Oleh karenanya sangat beralasan hukum untuk ditolak dan tidak diterima oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo:

7. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada angka 7 (tujuh) gugatannya yang menyatakan Tergugat IV secara sepihak membongkar dan memindahkan kuburan nenek Penggugat yang berada di lokasi tanah milik Tergugat IV; Fakta hukum yang sebenarnya terjadi adalah pemindahan kuburan dimaksud adalah dilakukan oleh petugas makam di daerah wilayah objek tanah a quo dengan persetujuan dari pihak Penggugat yaitu sdr Lou Puk Siang dan Lie Kwan Keluarga Ahli Waris serta di Saksikan pula oleh Ketua RT Edi dan RW Engkos dengan biaya pemindahan sepenuhnya ditanggung oleh Tergugat IV sebesar Rp. 8 Juta rupiah (Kwitansi). Dengan fakta hukum yang telah terungkap tersebut, kembali Penggugat telah melakukan manipulasi fakta dalam gugatannya a quo;
8. Bahwa kepemilikan dan penguasaan Tergugat IV atas tanah yang telah dibelinya dari ahli waris Tan Eng Tjeng adalah telah sah secara hukum karena diperolehnya melalui proses jual beli yang sah dan mengacu kepada peraturan perundangan yang berlaku, oleh karenanya sangat beralasan hukum selaku Tergugat IV yang berhak secara hukum memohonkan peningkatan hak kepada Tergugat VIII untuk diterbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) atas tanah miliknya yang sah secara hukum juga memohon pemecahan atas SHM tersebut melalui mekanisme yang patut dan benar sesuai dengan peraturan pertanahan yang berlaku; Bahwa Sertipikat-Sertipikat Hak Milik (SHM) milik Tergugat IV tersebut yakni :

- SHM No. 500/Gunungsindur, luas 4.015 m2 ;

Halaman 21 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM No. 501/Gunungsindur, luas 4.153 m<sup>2</sup> ;
- SHM No. 510/Gunungsindur, luas 3.541 m<sup>2</sup> ;
- SHM No. 516/Gunungsindur, luas 154 m<sup>2</sup> ;
- SHM No. 518/Gunungsindur, luas 152 m<sup>2</sup> ;
- SHM No. 519/Gunungsindur, luas 152 m<sup>2</sup> ;
- SHM No. 520/Gunungsindur, luas 152 m<sup>2</sup> ;
- SHM No. 530/Gunungsindur, luas 285 m<sup>2</sup> ;
- SHM No. 531/Gunungsindur, luas 290 m<sup>2</sup> ;
- SHM No. 532/Gunungsindur, luas 315 m<sup>2</sup> ;
- SHM No. 538/Gunungsindur, luas 4.173 m<sup>2</sup> ;
- SHM No. 539/Gunungsindur, luas 3.165 m<sup>2</sup> ;

Yang kesemuanya milik dan a/n James T.A. Hartono (Tergugat IV) telah diuji kebenaran serta keabsahan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung (Jawa Barat) Nomor : 35/G/2020/PTUN.BDG tanggal, 25 Agustus 2020 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 283/B/2020/PT.TUN.JKT, tanggal 8 Januari 2021;

Dengan Fakta hukum tersebut di atas, maka terbukti objek gugatan a quo adalah benar milik Tergugat IV yang telah diperolehnya secara sah menurut hukum. Sementara tanah yang diaku oleh Penggugat dengan dasar-dasar perolehannya sebagaimana yang telah diakunya bukanlah berlokasi/terletak di atas tanah milik Tergugat IV in casu sebagaimana telah ditegaskan pada jawaban Tergugat IV angka 6 (enam) di atas, oleh karenanya sangat beralasan hukum gugatan Penggugat a quo dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong;

9. Bahwa Tergugat IV sangat keberatan atas dalil Penggugat yang mengklaem tanah objek gugatan a quo adalah sebagai miliknya dengan mendasarkan kepada Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 348/Pdt/2015/PT.BDG, tanggal 7 Oktober 2015 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1070 K/PDT/2016, tanggal 25 Juli 2016, mengingat atas Putusan Pengadilan Tinggi Bandung dan Mahkamah Agung RI tersebut telah dibatalkan oleh Majelis PK Pertama MARI dengan Putusannya No. 292/PK/PDT/2018, tanggal 5 Juni 2018 jo. Putusan PK II MARI No. 110PK/Pdt/2019, tanggal 16 Desember 2019;

Bahwa dengan fakta hukum tersebut di atas serta fakta hukum yang telah diungkap pada angka 8 (delapan) jawaban Tergugat IV di atas, maka terbukti objek gugatan Penggugat a quo adalah milik dari Tergugat IV yang telah diperolehnya secara sah dan benar secara hukum. Oleh karenanya

*Halaman 22 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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)



dalil-dalil gugatan Penggugat dalam gugatannya a quo sudah sepatutnya untuk ditolak dan tidak dapat diterima oleh Majelis pemeriksa perkara a quo;

Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat IV terangkan di atas, Tergugat IV dalam mengajukan permohonan penerbitan SHM atas tanah miliknya in casu kepada Tergugat VIII telah sesuai dan mengacu kepada peraturan pertanahan yang berlaku yakni UU No. 5 Tahun 1960 jo Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 1997 jo Permenag Agraria/ Kepala BPN No. 3 tahun 1997. Dengan demikian dalil Penggugat pada angka 13 (tiga belas) yang menganggap proses permohonan penerbitan SHM dimaksud didasarkan kepada adanya fakta cacat hukum dan meminta agar SHM-SHM a/n Tergugat IV sebagaimana tertuang di atas dinyatakan tidak sah, dalil Penggugat a quo sama sekali tidak logis dan tidak berdasarkan hukum. Oleh karenanya dalil gugatan Penggugat a quo sangat patut untuk di tolak;

10. Bahwa Penggugat dalam gugatannya in casu mendasarkan dan mendalilkan pendakuannya atas tanah objek gugatan a quo kepada Putusan PN Bogor No. 234/1950 tanggal 30 Agustus 1951 jo Putusan PT Jakarta No. 209/1963 tanggal 5 September 1963. Disamping itu Penggugat mendasarkan pula kepada Putusan PN Bogor No. 45/1979/Pdt.G/L/Bgr jo Putusan PT Bandung No. 108/1980/Perd/PTB jo Putusan MA RI No. 764/K/Sip/1981 jo Putusan PK MARI No. 201 PK/Pdt/1992 yang mana atas putusan-putusan tersebut di atas dinyatakan telah memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

*Bahwa sebagaimana yang Tergugat IV telah ungkapkan dan terangkan pada bagian eksepsinya di atas, dengan mendasarkan kepada Surat dari Sekretaris Wilayah/Daerah Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor tertanggal 19 Mei 1997, menegaskan bahwa objek yang disengketakan dalam Putusan Pengadilan Negeri Bogor No. 234/1950 tanggal 30 Agustus 1951 jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 209/1961 tanggal 5 September 1961 adalah bukan terletak di Desa Gunung Sindur, Kec. Gunungsindur, Kab. Bogor akan tetapi terletak di Desa Rawakalong, Kec. Gunungsindur, Kab. Bogor. Dengan demikian objek tanah yang dijadikan objek dalam gugatan a quo oleh Penggugat adalah salah objek dan letaknya;*

11. Disamping itu sebagaimana yang Tergugat IV juga telah ungkapkan dan terangkan pada bagian eksepsinya di atas, bahwa adalah suatu hal yang

*Halaman 23 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi*





sangat janggal dan tidak logis Letter C yang dimiliki oleh Penggugat dimana Letter C awal lebih besar dari pada Letter C berikutnya, sebagaimana Letter C yang dimiliki Penggugat yang mana nomor Letter C asal No. 499/Persil S II lebih besar dari nomor Letter C turunan atau berikutnya yakni C No. 226/Persil S II;

Bahwa berdasarkan tata pengadministrasian atas tanah-tanah hak adat sebagaimana yang termuat dalam Letter C atau buku besar yang terdapat di setiap Desa atau Kelurahan, Nomor Letter C asal tentunya akan lebih kecil dari nomor letter C berikutnya, bukan sebaliknya. Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka sudah sangat beralasan hukum dan sangat patut apabila gugatan Penggugat in casu dinyatakan untuk ditolak;

12. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas atas dalil-dalil Pengugat yang termuat pada angka 13 gugatannya, dikarenakan kepemilikan Tergugat IV atas objek gugatan in casu telah sah dan benar menurut hukum;'

13. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan dasar kepemilikan/pendakuannya atas objek gugatan in casu didasarkan kepada Girik C No. 226/Persil 36 S II luas 17.050 m2 yang menurut pengakuannya Girik C No. 226/Persil 36 S II tersebut berasal dari Girik C No. 499/Persil 36 S II. Sedangkan secara fakta yang ada, tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat IV yang saat ini dijadikan objek gugatan a quo didasarkan kepada 2 (dua) persil yakni : Letter C No. 119 Persil 36 S II dan Persil 34a D III, sementara Penggugat dalam gugatannya hanya mendasarkan kepada 1 (satu) Persil yakni C No. 226/Persil 36 S II ;

Disamping telah terjadi perbedaan terhadap baik nomor Letter C juga Persil sebagaimana diterangkan di atas, luas tanah yang dimiliki oleh Tergugat IV yakni seluas 21.295 m2 sesuai dengan SHM No. 120/Gunungsindur, sementara dalam gugatannya Penggugat mendalilkan luas tanah yang didakunya adalah C No. 226/Persil 36 S II luas 17.050 m2 ;

Dengan fakta tersebut di atas, terbukti bahwa benar Penggugat telah salah objek dalam mengajukan gugatannya in casu, sebagaimana yang telah Tergugat IV terangkan pada bagian eksepsi dan jawabannya di atas. Oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan Penggugat a quo untuk dinyatakan ditolak oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara in casu;

14. Sebagaimana yang telah Tergugat IV tegaskan di atas, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat a quo tidak didasarkan kepada dasar-dasar yuridis yang jelas dan hanya didasarkan kepada i'tikad tidak baik semata serta hanya untung-untungan guna merebut dan menguasai tanah milik Tergugat

*Halaman 24 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi*



IV yang telah dimiliki dan dikuasainya secara sah menurut hukum. Kebenaran akan hal tersebut dibuktikan dengan dalil Penggugat pada angka 15 (Lima belas) yang hanya menuntut Tergugat IV agar/untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Penggugat;

Dalil Penggugat tersebut sangat kontradiktif dengan dalil-dalil pada point/angka sebelumnya yang dengan terang dan jelas menyatakan Tergugat IV, V, VI dan VII telah melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan perannya masing-masing. Akan tetapi Penggugat tidak membebaskan Tergugat I,II,III V, VI,VII, VIII dan Para Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang dwangsom kepada Penggugat. Dengan fakta-fakta tersebut, maka terbukti bahwa benar gugatan Penggugat in casu tidak didasarkan kepada dasar-dasar yuridis yang jelas dan hanya didasarkan kepada i'tikad tidak baik semata serta hanya untung-untungan guna merebut dan menguasai tanah milik Tergugat IV Oleh karena sudah sepatutnya dalil-dalil gugatan Penggugat in casu dinyatakan untuk ditolak;

15. Bahwa Tergugat IV sangat keberatan terhadap dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara in casu, hal tersebut dikarenakan Tergugat IV selaku pembeli yang beritikad baik telah melakukan proses jual beli atas tanah objek gugatan a quo dengan melalui mekanisme dan proses hukum yang benar dan sah, disamping itu juga Tergugat IV telah melakukan pembayaran secara lunas atas jual beli tanah tersebut. Justru sebaliknya Penggugatlah yang dengan i'tikad tidak baik dan sekedar untung-untungan guna merebut dan menguasai tanah milik Tergugat IV in casu dengan cara mengajukan gugatan a quo melalui Pengadilan Negeri Cibinong. Oleh karenanya sudah sepatutnya apabila gugatan Penggugat in casu dinyatakan untuk ditolak ;

16. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan telah menderita kerugian dan menuntut pembayaran ganti rugi baik materil maupun immaterial kepada Tergugat IV yang totalnya sebesar Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah), dalil tersebut adalah dalil yang sangat tidak logis dan sangat mengada-ada serta tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya sangat logis dan patut apabila dalil Penggugat a quo untuk ditolak. Justru dengan adanya gugatan a quo Tergugat IV telah merasa dirugikan baik materiil maupun imateriil oleh Penggugat;

*Halaman 25 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa oleh karena dalil-dalil Penggugat tidak memiliki dasar-dasar yuridis yang jelas dan kuat serta hanya didasarkan kepada i'tikad tidak baik serta untung-untungan Penggugat guna menguasai tanah milik Tergugat IV, dan dengan mengacu kepada SEMA RI No. 3 Tahun 2000 jo SEMA No. 4 Tahun 2001, maka Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak permohonan Penggugat mengenai dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat IV (uitvoerbaar bij voorraad) ;

Atas jawaban Tergugat IV sebagaimana telah terurai di atas dan gugatan Penggugat yang hanya dilandasi i'tikad tidak baik, maka sangat beralasan hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara a quo untuk memutus perkara in casu sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi dari Tergugat IV untuk seluruhnya

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya gugatan Penggugat dan dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang tidak beri'tikad baik;
3. Menyatakan bahwa Tergugat IV tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Tergugat IV adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah SHM. No. 120/Gunungsindur luas  $\pm$  21.295 m<sup>2</sup> berikut pecahannya yang berlokasi di Kp. Prumpung, Ds. Gunungsindur, Kec. Gunungsindur, Kab. Bogor;
5. Menyatakan sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum yang mengikat atas Akta Jual Beli No. 20/174/VIII/GNS/1997 tertanggal 26 Agustus 1997;
6. Menyatakan Sah dan berlaku Akta Jual Beli Nomor 59/2005 tanggal 15 Agustus 2005;
7. Menyatakan sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum yang mengikat atas Sertipikat Hak Milik No. 120/ GN Sindur a/n James T.A. Hartono (Tergugat IV) luas  $\pm$  21.295 m<sup>2</sup> dan berikut pecahan serta turunannya yang telah diterbitkan oleh Tergugat VIII;
  - SHM No. 500/Gunungsindur, luas 4.015 m<sup>2</sup> ;
  - SHM No. 501/Gunungsindur, luas 4.153 m<sup>2</sup> ;
  - SHM No. 510/Gunungsindur, luas 3.541 m<sup>2</sup> ;
  - SHM No. 516/Gunungsindur, luas 154 m<sup>2</sup> ;

Halaman 26 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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

- SHM No. 518/Gunungsindur, luas 152 m2 ;
- SHM No. 519/Gunungsindur, luas 152 m2 ;
- SHM No. 520/Gunungsindur, luas 152 m2 ;
- SHM No. 530/Gunungsindur, luas 285 m2 ;
- SHM No. 531/Gunungsindur, luas 290 m2 ;
- SHM No. 532/Gunungsindur, luas 315 m2 ;
- SHM No. 538/Gunungsindur, luas 4.173 m2 ;
- SHM No. 539/Gunungsindur, luas 3.165 m2 ;

Yang kesemuanya milik dan a/n James T.A. Hartono (Tergugat IV)

- SHM No. 504/Gunungsindur, luas 900 m2 tertera a.n Ali Sutanto (Tergugat V)

8. Menolak tuntutan Penggugat tentang pengosongan dan menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat ;
9. Menolak permohonan Ganti Rugi baik secara materiil dan Imateriil yang keseluruhannya sebesar Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah) ;
10. Menolak permohonan Dwang som dari Penggugat sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) ;
11. Menolak permohonan putusan dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada banding, kasasi, verzet ;
12. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang ditimbulkan akibat gugatan a quo ;

Atau: Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

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

## DALAM EKSEPSI:

1. TENTANG KEWENANGAN MENGADILI (ABSOLUTE COMPETENTIE)  
Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat VIII yang dituangkan dalam posita Gugatan Penggugat pada prinsipnya mendalilkan bahwa terhadap tanah obyek sengketa yang diakui milik Penggugat seluas 17.050 M2 merupakan harta peninggalan orang tua Penggugat qq. LAW PUK SENG alias SUJONO yang diperoleh dari orang tuanya yang bernama LOA A NJAN. Berdasarkan Pembagian waris pada tahun 1961. Bahwa tanah tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 120 Gunung Sindur atas permohonan Tergugat IV yang kemudian telah dimatikan karena telah dipisah pisah sampam habis menjadi SHM. LNo.

Halaman 27 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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

500, 501, 638, 639, 516, 530 531, 532, 518, 519, 520, 510 dan 504/ Gunung Sindur bahwa Sertipikat-Sertipikat inlitis adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan berlaku atau batal demi hukum;

Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan/upaya untuk mencari keadilan, Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong, karena tuntutan mengenai Batal demi hukum sertipikat obyek sengketa berdasarkan ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kewenangan menyatakan batal suatu keputusan tata usaha negara ada pada Peradilan Tata Usaha Negara. Sehingga sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 5 dan Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1985 Pasal 4, pasal 62 ayat (1 ) huruf a Jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14-10-1993 Nomor : 224/Td.TUN/X/1993 perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan :

*Bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai Sertipikat Tanahnya, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang dari Peradilan Umum;*

Bahwa sedangkan pokok permasalahan/duduk perkara yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah mempermasalahkan tentang prosedural yang telah dilanggar oleh Tergugat VIII dalam menerbitkan Sertipikat-sertipikat obyek sengketa tidak prosedural dikarenakan yang menjadi dasar perbitannya cacat hukum sehingga melanggar hukum.

Bahwa dikarenakan tuntutan gugatan Penggugat yang menginginkan sertipikat -sertipikat obyek perkara untuk dinyatakan batal demi hukum, dengan dasar dalil gugatan adalah tentang adanya hal-hal yang dilanggar dalam prosedural penerbitan sertipikat a quo, selaku demikian permasalahan a quo murni kewenangan pengujiannya berada pada Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang

*Halaman 28 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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

No. 14 Tahun 1970 Jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004.

Bahwa dengan mempedomani dalil-dalil gugatan Penggugat dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana uraian-uraian tersebut diatas gugatan a quo diajukan melalui Pengadilan Negeri Cibinong (Perdata) adalah telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut, sehingga gugatan a quo patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*)

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang diuraikan oleh Tergugat VIII dalam bagian eksepsi mohon dianggap berlaku mutatis mutandis dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi mohon dianggap telah pula didalilkan dalam bagian pokok perkaranya;
2. Bahwa, Tergugat VIII menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat yang khususnya ditujukan kepada Tergugat VIII dikarenakan penerbitan sertifikat-sertifikat in litis telah sesuai dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerinah No. 10 Tahun 1961 Jo. Peraturan Pemerinah No. 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 sehingga Tergugat VIII menolak dengan tegas dalil Petitum Penggugat dalam pokok perkaranya;

Bahwa tindakan administratif Tergugat VIII dalam menerbitkan sertifikat-sertifikat in litis adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Jo. Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Pasal 2, Jo. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, Jis Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997, serta TELAH MEMENUHI Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik/AAUPB (*algemenebehoorlijk bestuur/principle of good administration*) sebagaimana yang diuraikan oleh W. RIAWAN TJANDRA, SH dalam bukunya HUKUM ACARA PERADILAN TATA USAHA NEGARA, halaman 68 dan halaman 69 bahwa menurut CRINCE LE ROY (*PRINCIPLE OF GOOD ADMINISTRATION*) terutama asas kepastian hukum (*principle of legal security*), asas bertindak cermat (*principle of carefulness*) dan oleh KOENTJORO PURBOPRANOTO, pada Asas Kebijaksanaan (*principle of*

*Halaman 29 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi*



sapiently). Sehingga Tergugat VIII TIDAK menggunakan wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (detournement de pouvoir) dan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut TIDAK bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta TANPA wewenang yang sah menurut hukum melakukan tindakan hukum yang merugikan Penggugat (willekeur) dan TIDAK bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang - Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986, Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b;

3. Bahwa Tergugat VIII sangat keberatan serta menolak dengan tegas dalil-gugatan Penggugat yang dituangkan dalam posita poin angka 12 yang mendalilkan bahwa Tergugat VIII dalam menerbitkan Sertipikat inlitis tidak teliti tidak hati-hati dengan melebihi batas maximum kepemilikan sehingga melanggar hukum yang mengakibatkan kerugian yang diderita oleh Penggugat sehingga dalam petitum pokok perkaranya mohon agar Sertipikat-sertipikat obyek perkara dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa prosedural penerbitan Sertipikat-sertipikat inlitis telah ditempuh sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 Jo Peraturan Pemerintah No. 2/1997 Jis Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3/1997 seperti terbitnya Surat Ukur sebagai lampiran sertipikat Hak Milik obyek sengketa. Penerbitan Surat Ukur didasarkan pada hasil pengukuran yang dilakukan oleh Tergugat VIII dengan dasar permohonan dan penunjukan batas oleh pemiliknya.

Kemudian sebelum diterbitkannya Sertipikat (Pendaftaran pertama kali ) oleh Tergugat VIII, telah dilakukan penelitian terhadap data fisik maupun yuridisnya oleh Panitia A dengan hasil antara lain bidang tanah yang dimohon dipergunakan untuk pertanian tanah kering/ladang dengan tanaman kebun singkong, penguasaannya dilakukan oleh Tergugat IV (JAMES T.A. HARTONO) sebagai pemilik tanah dan batas-batas maupun lokasi letak tanah sesuai dengan Surat Ukur yang terlampir pada Sertipikatnya. Setelah ada kecocokan antara data fisik dan yuridis untuk memenuhi azas publisitas terhadap bidang tanah yang berasal dari tanah milik adat telah diumumkan selama 60 (enam puluh) hari, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24/1997

*Halaman 30 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan-keberatan berkaitan dengan permohonan sertifikat tanah obyek sengketa.

Bahwa dikarenakan batasan waktu 60 (enam puluh) hari tidak terdapat adanya upaya keberatan dari pihak-pihak yang berkepentingan, maka pencatatan pendaftaran tanah pertama kali ditindaklanjuti dengan penerbitan sertifikatnya.

Dikarenakan Tergugat VIII sebagai lembaga / instansi yang mempunyai tugas pokok dan fungsi mencatat pendaftaran tanah yang ada di Kabupaten Bogor, dan tindakan administratif Tergugat VIII dalam menerbitkan sertifikat-sertipikat in litis adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan, maka sangat tidak berdasarkan hukum dan tidak ada relevansinya apabila Penggugat menyatakan Tergugat VIII dalam menerbitkan Sertipikat –sertipikat in litis tidak prosedural dan tidak teliti, tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan yang berlaku, melanggar hukum sehingga dan memohonkan dinyatakan Batal demi hukum atas sertifikat-sertipikat obyek perkara.

4. Bahwa, untuk memperjelas duduk permasalahan tanah sengketa bersama ini disampaikan kronologis penerbitan sertifikat-sertipikat in litis berdasarkan data administratif yang ada di Tergugat VIII (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) sebagai berikut:

Sertipikat Hak Milik No. 120/Gunung Sindur, Surat Ukur No. 807/Gunung Sindur/1999 luas 21295 M2. terbit pada tanggal 10-4-1999 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 05-04-1999 No. 500.1/1012/HM/IV/1999 berasal dari bekas tanah milik adat Letter C.119 P.36 dan 34, terletak di Desa Gunung Sindur, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor;

Kemudian pada tanggal 22-08-2005 *Sertipikat in litis* dimatikan karena telah dipisah pisah sampai habis dan diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 500, 501, 502, 503 dan 504/Gunung Sindur tercatat atas nama JAMES T.A. HARTONO.

Bahwa terhadap Sertipikat–sertipikat in litis sebagian telah terjadi perubahan kepemilikan antara lain:

- a. Sertipikat Hak Milik No. 500/Gunung Sindur, Surat Ukur No. 26/Gunung Sindur/2005 luas 4015 M2, sampai saat ini masih melekat hak keperdataannya tercatat atas nama JAMES T.A.HARTONO

*Halaman 31 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sertipikat Hak Milik No. 501/Gunug Sindur, Surat Ukur No. 27/Gunung Sindur/205 luas 4153 M2, sampai saat ini masih melekat hak keperdataannya tercatat atas nama JAMES T.A.HARTONO
- c. Sertipikat Hak Milik No. 638/Gunung Sindur Surat Ukur No. 195/Gunung Sindur/2009 luas 4173 M2 penerbitannya pada tanggal 6 Agustus 2009 tercatat atas nama JAMES T.A. HARTONO;
- d. Sertipikat Hak Milik No. 639/Gunung Sindur Surat Ukur No. 196/Gunung Sindur/2009 luas 3165 M2 penerbitannya pada tanggal 6 Agustus 2009 tercatat atas nama JAMES T.A. HARTONO;
- e. Sertipikat Hak Milik No. 516/Gunung Sindur, Surat Ukur No. 7/Gunung Sindur/2006 luas 154 M2 penerbitannya pada tanggal 29 Mei 2006 tercatat atas nama JAMES T.A. HARTONO;
- f. Sertipikat Hak Milik No. 530/Gunung Sindur, Surat Ukur No. 01/Gunung Sindur/2007 luas 285 M2 penerbitannya pada tanggal 28 Mei 2007 tercatat atas nama JAMES T.A. HARTONO;
- g. Sertipikat Hak Milik No. 531/Gunung Sindur, Surat Ukur No. 02/Gunung Sindur/2007 luas 290 M2 penerbitannya pada tanggal 28 Mei 2007 tercatat atas nama JAMES T.A. HARTONO;
- h. Sertipikat Hak Milik No. 532/Gunung Sindur, Surat Ukur No. 03/Gunung Sindur/2007 luas 315 M2 penerbitannya pada tanggal 28 Mei 2007 tercatat atas nama JAMES T.A. HARTONO;
- i. Sertipikat Hak Milik No. 518/Gunung Sindur, Surat Ukur No. 9/Gunung Sindur/2006 luas 152 M2 penerbitannya pada tanggal 29 Mei 2006 tercatat atas nama JAMES T.A. HARTONO.

Pada tanggal 16 Januari 2007 dibebani Hak Tanggungan No. 5650/2006 Peringkat pertama oleh PT. BANK NISP TBK. Berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta, berdasarkan Akta Pengikatan Hak Tanggungan, tanggal 15-12-2006 No. 1352/2006 yang dibuat oleh dan dihadapan RACHMIATI, SH. PPAT. Wilayah Kabupaten Bogor;

Kemudian pada tanggal 27-11-2008 Hak Tanggungan tersebut di Roya berdasarkan Surat Roya Nomor 06185/Krd-Bgr/I/A/VII/2008 tanggal 16-7-2008 dari PT. BANK NISP TBK. Berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta;

Berikutnya pada tanggal 27 Juli 2010 dibebani Hak Tanggungan No. 5319/2010 Peringkat pertama oleh PT. BANK OCBC NISP TBK. Berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta Selatan , berdasarkan

*Halaman 32 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Pengikatan Hak Tanggungan, tanggal 5-7-2010 No. 291/2010 yang dibuat oleh dan dihadapan RACHMIATI, SH. PPAT. Wilayah Kabupaten Bogor

- j. Sertipikat Hak Milik No. 519/Gunung Sindur, Surat Ukur No. 10/Gunung Sindur/2006 luas 152 M2 penerbitannya pada tanggal 29 Mei 2006 tercatat atas nama JAMES T.A. HARTONO;
- k. Sertipikat Hak Milik No. 520/Gunung Sindur, Surat Ukur No. 11/Gunung Sindur/2006 luas 152 M2 penerbitannya pada tanggal 29 Mei 2006 tercatat atas nama JAMES T.A. HARTONO;
- l. Sertipikat Hak Milik No. 510/Gunung Sindur Surat Ukur No. 2/Gunung Sindur/2006 luas 3541 M2 penerbitannya pada tanggal 3 Pebruari 2006 tercatat atas nama JAMES T.A. HARTONO;
- m. Sertipikat Hak Milik No. 504/Gunung Sindur, Surat Ukur No. 30/Gunung Sindur/2005 luas 900 M2, diterbitkan pada tanggal 22-8-2005 tercatat atas nama JAMES T.A. HARTONO;  
*Pada tanggal* tanggal 29 Agustus 2005 beralih ke atas nama ALI SOETANTO berdasarkan Akta Jual beli, tanggal 15-8-2005 Nomor :59/2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. BUDI WENNY YANTI, SH. PPAT. Wilayah Kabupaten Bogor;

Penerbitan maupun pencatatan perobahan kepemilikan sertipikat-sertipikat inilitis telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 sehingga :

- Telah sesuai dengan azas legalitas ;
- Tidak melanggar hukum;
- Tidak berbuat sewenang-wenang ( De tornement de pouvoir) ;
- Tidak berbuat sekehendak hati (Willekeur) ;
- Sesuai dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) ;

Atas dasar uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutus:

1. Menerima Eksepsi dan Jawaban Tergugat VIII
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo;

*Halaman 33 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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)





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

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 24 Februari 2021 sebagaimana tercantum dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa Tergugat IV, Tergugat VIII dan Tergugat IX telah mengajukan duplik, masing-masing tertanggal 3 Maret 2021 sebagaimana tercantum dalam berita acara sidang;

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

1. Bukti P-1 : berupa fotokopi Putusan Nomor : 234/1950 Perdata Pengadilan Negeri Bogor
2. Bukti P-1a : berupa fotokopi putusan Banding Nomor : 209/1963 PT. Perdata Pengadilan Tinggi Jakarta;
3. Bukti P-2 : berupa fotokopi Letter C nomor 119 persil 36 S II Luasnya 17.050 m<sup>2</sup> dan Persil 34a D.III ± Luasnya 2.550 m<sup>2</sup> atas nama Tan En Tjeng;
4. Bukti P-2a : berupa fotokopi Letter C nomor 499 persil 36 S II Luasnya 17.050 m<sup>2</sup> dan Persil 34a D.III ± Luasnya 2.550 m<sup>2</sup> atas nama Loa A Njan;
5. Bukti P-2b : berupa fotokopi Letter C nomor 226 persil 36 S II Luasnya 17.050 m<sup>2</sup> dan Persil 34a D.III ± Luasnya 2.550 m<sup>2</sup> atas nama Law Puk Seng;
6. Bukti P-2c : berupa fotokopi Surat Pernyataan Pemindahan Kuburan Atas nama Ang Ang Nioh Istri Louw A Njan tertaanggal 18 Maret 2013;
7. Bukti P-3 : berupa fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tahun 1987 atas nama Lou Puk Seng;
8. Bukti P-3a : berupa fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tahun 1988 atas nama Lou Puk Seng;
9. Bukti P-3b : berupa fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tahun 1992 atas nama Loa Puk Ling;
10. Bukti P-3c : berupa fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tahun 1993 atas nama Loa Puk Ling;
11. Bukti P-3d : berupa fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tahun 1994 atas nama Loa Puk Ling;
12. Bukti P-3e : berupa fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tahun 1995 atas nama Loa Puk Ling;

Halaman 34 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bukti P-3f : berupa fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tahun 1996 atas nama Loa Puk Ling;
14. Bukti P-3g : berupa fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tahun 1997 atas nama Loa Puk Ling;
15. Bukti P-3h : berupa fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tahun 1998 atas nama Loa Puk Ling;
16. Bukti P-3i : berupa fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tahun 1999 atas nama Loa Puk Ling;
17. Bukti P-3j : berupa fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tahun 2000 atas nama Loa Puk Ling;
18. Bukti P-3k : berupa fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tahun 2001 atas nama Loa Puk Ling;
19. Bukti P-4 : berupa fotokopi Putusan Nomor 45/1979/Pdt/G/L/Bgr Pengadilan Negeri Bogor;
20. Bukti P-4a : berupa fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 108/1980/Perd/PTB;
21. Bukti P-4b : berupa fotokopi Putusan Kasasi Nomor : 764 K/Sip/1981 Mahkamah Agung Republik Indonesia;
22. Bukti P-4c : berupa fotokopi Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Bogor Nomor : 09/Eks/Pdt/1991/PN BGR Jo 45/1979/Pdt/G/L/Bgr;
23. Bukti P-4d : berupa fotokopi Berita Acara Eksekusi Pengadilan Negeri Bogor Nomor : 09/Eks/Pdt/1991/PN.Bgr Jo Nomor : 45/1979/Pdt/G/L/Bgr;
24. Bukti P-4e : berupa fotokopi Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 201 PK/Pdt/1992;
25. Bukti P-5 : berupa fotokopi Akta Pernyataan Ahli Waris Nomor 04 Tanggal 14 Maret 2011;
26. Bukti P-5a : berupa fotokopi Akta Kuasa Nomor 02 Tanggal 14 Maret 2011;
27. Bukti P-6 : berupa fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 200/Pdt.G/2013/PN.Cbn;
28. Bukti P-6a : berupa fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 348/PDT/2015/PT.BDG;
29. Bukti P-6b : berupa fotokopi Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1070 K/PDT/2016;

Halaman 35 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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

30. Bukti P-6c : berupa fotokopi surat permohonan Pelaksanaan Eksekusi Pengsangan dari Kantor Hukum Tumpal C.Tampubolon & Rekan tertanggal 13 Mare 2017;
31. Bukti P-6d : berupa fotokopi pembataran Surat Kuasa Untuk Membayar (SKUM) tanggal 17 Maret 2017;
32. Bukti P-6e : berupa fotokopi Penetapan Nomor : 04/Pen.Pdt/Eks.Aan/2017/PN.Cbi Jo Nomor : 200/Pdt.G/2013/PN.Cbi Jo Nomor : 348/PDT/2015/PT.Bdg Jo Nomor : 107 K/2016;
33. Bukti P-6f : berupa fotokopi Penetapan Nomor : 04/Pen.Pdt/Sita,Eks/2017/PN.Cbi Jo Nomor : 200/Pdt.G/2013/PN.Cbi Jo Nomor : 348/PDT/2015/PT.Bdg Jo Nomor : 107 K/2016;
34. Bukti P-6g : berupa fotokopi Penetapan Nomor : 04/Pen.Pdt/Eks.Peng/2017/PN.Cbi Jo Nomor : 200/Pdt.G/2013/PN.Cbi Jo Nomor : 348/PDT/2015/PT.Bdg Jo Nomor : 107 K/2016;
35. Bukti P-6h : berupa fotokopi Barita Acara Eksekusi Nomor : 04/Pen.Pdt/Eks.Eks/2017/PN.Cbi Jo Nomor : 200/Pdt.G/2013/PN.Cbi Jo Nomor : 348/PDT/2015/PT.Bdg Jo Nomor : 107 K/2016;
36. Bukti P-6i : berupa fotokopi Surat Nomor W11-U20/1920/HT.04.10/V/2017 Perihal Sita Eksekusi dari Pengadilan Negeri Cibinong Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tertanggal 23 Mei 2017;
37. Bukti P-6j : berupa fotokopi Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 292 PK/Pdt/2018;
38. Bukti P-6k : berupa fotokopi Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 110 PK/Pdt/2019;
39. Bukti P-8 : berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Gunung Sindur atas nama pemegang hak Tergugat IV;
40. Bukti P-9 : berupa fotokopi surat dari Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak Nomor : 2275/WPJ-07/KB.0311/1989 Perihal Keterangan C.119 a/n Tan Eng Tjang;

Halaman 36 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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

41. Bukti P-10 : berupa fotokopi Surat Ketetapan Nomor : S.Tap/3924/XI/2018 tentang Penghentian Penyelidikan atas nama Engkos Widjaja tanggal 24 November 2018;
42. Bukti P-11 : berupa fotokopi Putusan Pidana Nomor 407/Pid.B/2017/PN.Cbi atas nama Penggugat;
43. Bukti P-11a : berupa fotokopi Putusan Kasasi mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 552 K/Pid/2018 atas nama Penggugat;
44. Bukti P-12 : berupa fotokopi Surat Keberatan tanggal 3 Juni 2000 dari Penggugat yang ditujukan kepada Kepala Desa Gunung Sindur;
45. Bukti P-13 : berupa fotokopi hasil gelar perkara nomor 6958/SD-600/IX/2012 tanggal 8 Oktober 2012;
46. Bukti P-14 : berupa fotokopi surat panggilan tanggal 5 Maret 1997 Nomor SP/162/III/1997/Serse;
47. Bukti P-15 : berupa fotokopi Putusan Nomor 91/Pdt.G/2013/PN Cbn;
48. Bukti P-16 : berupa fotokopi gambar situasi tanah Gunung Sindur perbulan Oktober 2013;
49. Bukti P-17 : berupa fotokopi SPPT atau PBB;

Menimbang, bahwa dari alat bukti surat yang diajukan Penggugat tersebut, berupa bukti P-1 sampai dengan bukti P-17 telah dibubuhi meterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2, P-2a, P-2b, P-4b, P-4d, P-6b, P-6e, P-6f, P-6g, P-6h. P-6j berupa yang sudah dilegalisir fotokopi dan bukti P-3h, P-3j, P-3k, P-6c, P-6d, P6i, P-8, P-9, P-11a, P-12, s/d P-17 tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Saksi-Saksi, sebagai berikut:

1. A. MAMAT SUHERMAN, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa yang Saksi ketahui Saksi sebagai Saksi pelaksanaan eksekusi pada tahun 1991 pada saat Saksi masih dinas di Pengadilan Negeri Bogor;
  - Bahwa eksekusi tersebut terhadap putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia;
  - Bahwa yang melaksanakan eksekusi tersebut dari Pengadilan Negeri Bogor;
  - Bahwa kapasitas Saksi saat itu sebagai Saksi;
  - Bahwa Saksi lupa nomor pekaranya;

Halaman 37 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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

- Bahwa objek yang dieksekusi tersebut berupa tanah kosong;
  - Bahwa lokasinya di Kampung Prumpung Desa Gunung Sindur, luas tanah tersebut Saksi lupa;
  - Bahwa Saksi lupa batas-batasnya;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai tanah tersebut;
  - Bahwa pada saat pelaksanaan eksekusi tersebut yang hadir adalah Jurusita yang bernama Din Samsudin, lalu Saksi 1 yang bernama Samsul Bahri dan Saksi 2 yaitu Saksi sendiri serta dihadiri oleh Kuasa Pemohon, Kepala Desa, Kepala Camat dan aparat dari kepolisian;
  - Bahwa Saksi lupa nama Kepala Desa diwilayah tanah yang dieksekusi tersebut;
  - Bahwa berita acara eksekusi tersebut ditandatangani dikantor;
  - Bahwa tanah yang dieksekusi tersebut berupa tanah darat;
  - Bahwa posisi tanah tersebut dibawah dari jalan raya;
  - Bahwa berita acara eksekusi ditandatangani dikantor masing-masing yang hadir pada saat itu misalnya pihak desa ditanda tangan dikantor desa dan pihak polsek ditanda tangan dikantor polsek;
  - Bahwa Saksi sebagai Saksi pelaksanaan eksekusi sengketa antara A Njan melawan Tan En Tjeng;
  - Bahwa objek yang dilakukan eksekusi tersebut awalnya milik Tergugat;
  - Bahwa pada saat pelaksanaan ada pihak aparat yang hadir, yaitu pihak kepala desa dan kepala camat dan aparat kepolisian;
  - Bahwa dari pihak yang berperkara yang hadir Law Puk Seng dan Kuasanya;
  - Bahwa Tan En Tjeng pada saat itu tidak hadir;
  - Bahwa setelah dilakukan eksekusi tidak ada dilakukan pasang plang;
  - Bahwa pada saat itu Saksi tidak diberikan surat tugas dalam pelaksanaan eksekusi tersebut hanya ditunjuk sebagai Saksi dan mengikuti pelaksanaan;
  - Bahwa saat akan dieksekusi tanah tersebut sedang tidak ada yang mengelola;
  - Bahwa pada saat menandatangani berita acara eksekusi tersebut Saksi membacanya dan tidak ada komplain dari pihak lain setelah pelaksanaan eksekusi tersebut;
2. WILSON SINAGA, S.H., dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

*Halaman 38 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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

- Bahwa Saksi mengetahui objek perkara dan yang dipersengketakan mengenai tanah ;
- Bahwa lokasi tanah tersebut di Kampung Prumpung Gunung Sindur ;
- Bahwa Saksi lupa luas dan batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui sejak sita eksekusi tersebut dan Saksi pernah mengantar majelis hakim yang menangani perkara ini untuk melakukan pemeriksaan setempat pada tahun 2014;
- Bahwa pemeriksaan setempat tahun 2014 untuk perkara perdata Nomor 200/Pdt.G/2013/PN.Cbi antara Kosasih sebagai pemohon melawan Tergugat IV dkk;
- Bahwa mengenai aanmaning Saksi lakukan delegasi ke Pengadilan negeri Bogor dan mengenai sita eksekusi Saksi jalankan bersama 2 (dua) orang Saksi ;
- Bahwa dari sita eksekusi tersebut ada berita acaranya;
- Bahwa tindak lanjutnya melaporkannya ke kepala desa dan Saksi daftarkan ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor ;
- Bahwa setelah itu Pemohon mengajukan permohonan pengosongan, namun belum dilakukan pengosongan;
- Bahwa alasan belum dilakukan pengosongan saat itu ada perintah dari Panitera untuk ditunda dan adanya pergantian Ketua Pengadilan Negeri Cibinong;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah obyek dalam perkara tersebut sama dengan perkara yang saat ini;
- Bahwa saat itu diatas tanah tersebut diusahakan untuk Kantor Bank Rakyat Indonesia lalu ada toko meubel dan ada tanah kosong;
- Bahwa saat proses Aanmaning saat itu pihak Termohon hadir
- Bahwa tidak ada keberapan berupa perlawanan perkara;
- Bahwa Saksi mengetahuinya sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Tan En Im, lalu sebelah selatan berbatasan perumahan lalu sebelah barat berbatasan dengan kantor BPSDM dan sebelah timur berbatasan dengan Jalan Raya Bogor-Serpong;
- Bahwa Saksi hanya membuat surat teguran/aanmaning tersebut dan didelegasikan ke Pengadilan Negeri Bogor karena pihak Termohon berdomisili di kota bogor dan setelah itu pihak Termohon datang ke kantor Pengadilan Negeri Cibinong;
- Bahwa saat pihak Termohon hadir apa yang Saksi sampaikan hanya memanggil pihak Termohon dan setelah itu Saksi hadapkan ke Ketua

Halaman 39 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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)



Pengadilan Negeri Cibinong dan tidak ada hal lain lagi yang disampaikan;

- Bahwa pada saat dihadapkan ke Ketua Pengadilan Negeri Cibinong, Saksi membuat berita acara dan apa yang diinginkan Termohon dan berita acara tersebut ditanda tangani oleh panitera dan Ketua Pengadilan Negeri Bogor;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat T.IV-40, T.IV-41, TIV-42 dihadapan majelis diikuti oleh Saksi serta kuasa Penggugat ;
- Bahwa Saksi yang membuat berita acara kedatangan Termohon saat dihadapkan ke Pengadilan Negeri Cibinong;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jurusita Pengadilan negeri Cibinong telah pencabutan sita eksekusi tersebut;

3. MAMAN SUPARMAN, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa mengenai sengketa ini Saksi tidak mengetahuinya tetapi Saksi pernah ikut bekerja dengan kakek Penggugat sebagai untuk menggarap tanah tersebut;
- Bahwa lokasi tanah tersebut di Kampung Prumpung Gunung Sindur;
- Bahwa Saksi menggarap tanah tersebut selama 4 (empat) tahun dari tahun 1960;
- Bahwa terakhir kali melihat tanah tersebut tahun 2013;
- Bahwa Saksi saat menggarap tanah tersebut tidak ada sengketa dan Saksi mendengar tanah tersebut sengketa belakangan ini;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pihak-pihaknya;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau tanah tersebut disengketakan saat dipanggil menjadi Saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batasnya, sebelah timur jalan raya, sebelah selatan rumah bapa entong, sebelah utara tanah milik eng swan, sebelah barat dulu perkebunan karet saat ini sudah menjadi laboratorium;
- Bahwa saat Saksi terakhir kali melihat tanah tersebut tahun 2013 itu Saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai;
- Bahwa nama kakek Penggugat Loa A Njan lalu tanah tersebut jatuh ke anaknya yang bernama Law Puk Seng dan setelah itu tanah tersebut jatuh ke cucunya yaitu Penggugat;

Halaman 40 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar tahun 2013 ada disengketakan dan tahun itu Saksi pernah menjadi Saksi juga;
  - Bahwa tahun 2013 itu Saksi tidak paham pihak pihak yang bersengketa;
  - Bahwa Saksi lahir di Desa Pengasinan Gunung Sindur;
  - Bahwa lokasi tanah tersebut di Kampung Prumpung Gunung Sindur;
  - Bahwa jarak rumah Saksi dengan tanah tersebut sekitar 1 (satu) kilometer;
  - Bahwa didalam lokasi tanah tersebut terdapat makam dari nenek Penggugat;
  - Bahwa saat ini disekitar tanah tersebut ada sekolahan sebelum ada sekolahan dulunya tanah tersebut berupa sawah;
  - Bahwa selama Saksi menggarap tanah tersebut tidak ada keberatan dari pihak lain saat itu;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui asal Loa A Njan mendapatkan tanah tersebut;
  - Bahwa tanah tersebut dialihkan oleh Loa A Njan kepada anaknya Law Puk Seng;
  - Bahwa Loa A Njan saat ini masih hidup;
  - Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut milik Loa A Njan karena Saksi bekerja dengan Loa A Njan kakek penggugat untuk meggarap tanah tersebut;
4. ARSAN, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa mengenai sengketa ini Saksi tidak mengetahuinya tetapi Saksi pernah ikut bekerja dengan orang tua Penggugat sebagai pengembala sapi;
  - Bahwa Saksi bekerja sebelum tahun 1970an;
  - Bahwa Saksi bekerja sebagai pengembala sapi itu milik Law Puk Seng;
  - Bahwa Saksi juga menggarap tanah tersebut;
  - Bahwa lokasi tanah tersebut di Kampung Prumpung Desa Gunung Sindur;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanahnya, Saksi mengetahuinya tanah tersebut 1 (satu) hamparan luasnya kurang lebih 1 Ha;
  - Bahwa Saksi mengetahui batas-batasnya, sebelah Barat laboratorium dulu itu kebun karet, sebelah Timur jalan raya, Sebelah utara tanah milik Teng im atau Kem Swan, sebelah selatan tanah bapak entog atau bapak Ukih;

Halaman 41 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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

- Bahwa Saksi bertempat tinggal tidak jauh dari lokasi tanah tersebut;
- Bahwa saat ini dilokasi tersebut sudah ada bangunan dan ruko-ruko lalu ada penampungan besi-besi bekas;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui yang membangun ruko tersebut;
- Bahwa Saksi juga tidak mengetahui yang menguasai ruko tersebut;
- Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tinggal 200 M dari rumah Saksi;
- Bahwa tidak ada hubungan keluarga antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah tersebut milik Law Puk Seng;
- Bahwa Saksi tahun 2013 pernah menjadi Saksi dalam persidangan di Pengadilan Negeri Cibinong;
- Bahwa dulu pada saat Saksi menggarap tanah tersebut berbentuk tanah darat;
- Bahwa saat Saksi menggarap tanah tersebut tidak ada orang yang keberatan;
- Bahwa saat itu disekitar tanah tersebut ada sekolah dulu sebelum ada sekolah diatas tanah tersebut terdapat tempat pembibitan tanaman, yang mengelola Siapa yang menggarap oleh Ci Geset suaminya Houk Wan Saksi keponakan dari ibu Penggugat;
- Bahwa saat Saksi bekerja dengan Law Puk Seng, saat itu Loa A Njan masih ada;
- Bahwa tanah tersebut bisa dihibahkan kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah melihat diatas tanah tersebut ada bangunannya;
- Bahwa Saksi tidak pernah mencari tahu pemilik ruko dan pengepul barang besi dilokasi tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tidak ada gangguan;
- Bahwa anak dari Tan En Tjeng yaitu Taslim, Yusuf dan Tan We Lie;
- Bahwa anak-anak Tan En Tjeng sudah meninggal dunia;
- Bahwa Taslim mempunyai anak 5 (lima) orang;
- Bahwa yang Saksi kenal Cun Wa, Cuin mi dan Cong Wan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya perselisihan hukum ini;
- Bahwa benar makam Nenek Penggugat dimakamkan dilokasi tanah tersebut, namun sekarang sudah tidak ada, dipindahkan makamnya namun Saksi tidak mengetahui lokasinya;

Menimbang, bahwa membuktikan dalil jawabannya, Tergugat IV mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

Halaman 42 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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

1. Bukti T.IV-1 : berupa fotokopi surat Surat Undangan Nomor : 005/197-Huk. Tanggal 15 April 1997 dari Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor Sekretariat;
2. Bukti T.IV-2 : berupa fotokopi Surat Nomor : 181/200-Huk. Tanggal 19 Mei 1997 dari Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor Sekretariat Wilayah/Daerah. Perihal: Penjelasan Mengenai Status Hukum Tanah a/n Tan Eng Tjeng;
3. Bukti T.IV-3 : berupa fotokopi Surat Nomor : 593/164-Huk. Tanggal 9 Desember 1989 dari Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor Sekretariat Wilayah/Daerah. Perihal : Penyelesaian permasalahan tanah Letter C No. 119 a/n Tan Eng Tjeng seluas 17.050 m2 yang terletak di Desa Gunungsindur, Kecamatan Gunungsindur;
4. Bukti T.IV-4 : berupa fotokopi Surat Keterangan/Pernyataan di atas segel yang dibuat dan ditanda tangani oleh Mochamad Jatim tertanggal 28 Oktober 1989;
5. Bukti T.IV-5 : berupa fotokopi Surat Keterangan dari Pengadilan Negeri Bogor No. 10/Ket/PK/Pdt/1989/PN.Bgr. tanggal 1 Agustus 1989;
6. Bukti T.IV-6a : berupa fotokopi Surat Keterangan SPPT No. 000-1735.7 Desa Gunungsindur. Nomor: S 8451/WPJ.07/KB.0304/1996, tertanggal 8 Nopember 1996 yang dikeluarkan oleh Kantor Pajak Bumi dan Bangunan Bogor;
7. Bukti T.IV-6b : berupa fotokopi Surat Pemberitahuan dari Kantor Pelayanan PBB Bogor Nomor : SP.6874/WPJ.07/KP.0305/1996 tertanggal 16 September 1996;
8. Bukti T.IV-7 : berupa fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan No. Pol: STP/1649/III/2017/Reskrim tanggal 26 Maret 2017;
9. Bukti T.IV-8a : berupa fotokopi Surat tertanggal 6 April 2012 yang ditanda tangani oleh : AKOI (pengurus makam) Ketua RT.02 Ketua RW. 02 Law Fuk Siang dan Lie Kuwan;
10. Bukti T.IV-8b : berupa fotokopi Dua buah kwitansi tanda penerimaan uang dari Tergugat IV kepada Akoi (pengurus makam);

Halaman 43 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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

11. Bukti T.IV-9 : berupa fotokopi Surat Kuasa Menjual tertanggal 3 Juni 1996 dari para ahli waris alm. Tan En Tjeng kepada Hendra/Tan En Tjang (orang Tua Tergugat I, II dan III) atas tanah peninggalan alm. Tan En Tjeng seluas 21.490 m2 C 119 Persil 36 SII dan Persil 34a DIII Desa Gunungsindur;
12. Bukti T.IV-10 : berupa fotokopi Akta Jual Beli No. 20/174/VIII/GNS/1997 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan Gunungsindur tanggal 26 Agustus 1997;
13. Bukti T.IV-11 : berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik atas tanah No. 500/Gunungsindur luas 4.015 m2, Surat Ukur No. 26/Gunungsindur/2005 a/n Tergugat IV;
14. Bukti T.IV-12 : berupa fotokopi Print-out Rekap Pembayaran PBB atas NOP : 32.03.220.009.005-0218.0, tahun 2010 s/d 2021 a/n Tergugat IV;
15. Bukti T.IV-13 : berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik atas tanah No. 501/Gunungsindur luas 4.153 m2, Surat Ukur No. 27/Gunungsindur/2005 a/n Tergugat IV;
16. Bukti T.IV-14 : berupa fotokopi Print-out Rekap Pembayaran PBB atas NOP : 32.03.220.009.005-0217.0, tahun 2014 a/n Tergugat IV;
17. Bukti T.IV-15 : berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik atas tanah No. 638/Gunungsindur luas 4.173 m2, Surat Ukur No. 195/Gunungsindur/2009 a/n Tergugat IV;
18. Bukti T.IV-16 : berupa fotokopi Print-out Rekap Pembayaran PBB atas NOP: 32.03.220.009.005-0253.0, a/n Tergugat IV;
19. Bukti T.IV-17 : berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik atas tanah No. 639/Gunungsindur luas 3165 m2, Surat Ukur No. 196/Gunungsindur/2009 a/n Tergugat IV;
20. Bukti T.IV-18 : berupa fotokopi Print-out Rekap Pembayaran PBB atas NOP: 32.03.220.009.005-0215.0, a/n Tergugat IV;
21. Bukti T.IV-19 : berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik atas tanah No. 516/Gunungsindur luas 154 m2, Surat Ukur No. 7/Gunungsindur/2006 a/n Tergugat IV;

Halaman 44 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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

22. Bukti T.IV-20 : berupa fotokopi Print-out Rekap Pembayaran PBB atas NOP: 32.03.220.009.005-0211.0, a/n James T.A. Hartono;
23. Bukti T.IV-21 : berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik atas tanah No. 530/Gunungsindur luas 285 m2, Surat Ukur No. 1/Gunungsindur/2007 a/n Tergugat IV;
24. Bukti T.IV-22 : berupa fotokopi Print-out Rekap Pembayaran PBB atas NOP: 32.03.220.009.005-0220.0, a/n James T.A. Hartono;
25. Bukti T.IV-23 : berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik atas tanah No. 531/Gunungsindur luas 290 m2, Surat Ukur No. 2/Gunungsindur/2007 a/n Tergugat IV;
26. Bukti T.IV-24 : berupa fotokopi Print-out Rekap Pembayaran PBB atas NOP : 32.03.220.009.005-0219.0, a/n James T.A. Hartono;
27. Bukti T.IV-25 : berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik atas tanah No. 532/Gunungsindur luas 315 m2, Surat Ukur No. 3/Gunungsindur/2007 a/n Tergugat IV;
28. Bukti T.IV-26 : berupa fotokopi Print-out Rekap Pembayaran PBB atas NOP: 32.03.220.009.005-0210.0, a/n James T.A. Hartono;
29. Bukti T.IV-27 : berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik atas tanah No. 518/Gunungsindur luas 152 m2, Surat Ukur No. 9/Gunungsindur/2006 a/n Tergugat IV;
30. Bukti T.IV-28 : berupa fotokopi Print-out Rekap Pembayaran PBB atas NOP : 32.03.220.009.005-0213.0, a/n Tergugat IV;
31. Bukti T.IV-29 : berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik atas tanah No. 519/Gunungsindur luas 152 m2, Surat Ukur No. 10/Gunungsindur/2006 a/n Tergugat IV;
32. Bukti T.IV-30 : berupa fotokopi Print-out Rekap Pembayaran PBB atas NOP : 32.03.220.009.005-0214.0, a/n Tergugat IV;
33. Bukti T.IV-31 : berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik atas tanah No. 520/Gunungsindur luas 152 m2, Surat Ukur No. 11/Gunungsindur/2006 a/n Tergugat IV;
34. Bukti T.IV-32 : berupa fotokopi Print-out Rekap Pembayaran PBB atas NOP : 32.03.220.009.005-0212.0, a/n James T.A. Hartono;

Halaman 45 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

35. Bukti T.IV-33 : berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik atas tanah No. 510/Gunungsindur luas 3541 m2, Surat Ukur No. 2/Gunungsindur/2006 a/n Tergugat IV;
36. Bukti T.IV-34 : berupa fotokopi Print-out Rekap Pembayaran PBB atas NOP : 32.03.220.009.005-0216.0, a/n James T.A. Hartono;
37. Bukti T.IV-35a : berupa fotokopi Surat Pernyataan dari Loa A Njan tertanggal 14 Juli 1978;
38. Bukti T.IV-35b : berupa fotokopi Surat Pernyataan dari Loa A Njan tertanggal 19 Juli 1978;
39. Bukti T.IV-36 : berupa fotokopi Surat Keterangan dari Kepala Desa Gunungsindur No. 156/12/1976 tanggal 2 Nopember 1976;
40. Bukti T.IV-37 : berupa fotokopi Surat Pernyataan Kepala Desa Gunungsindur (H. Ma'ih) tertanggal 7 Juli 1978;
41. Bukti T.IV-38 : berupa fotokopi Buku Pintar, Seri Junior, Terbitan Upaya Warga Negara. (Mengenai Kalender pada Tahun 1952 hal.142 dan 153);
42. Bukti T.IV-39 : berupa fotokopi Surat No : 973/710/PBB-BAPPENDA Perihal : Konfirmasi Permohonan Penjelasan SPPT PBB P2 a.n Loa Puk Ling Tanggal 21 Juni 2017 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Pemerintah Kabupaten Bogor;
43. Bukti T.IV-40 : berupa fotokopi Surat Penetapan N0: 04/Pen.Pdt/PENC.Sita.Eks/2017/PN.Cbi. jo. Nomor : 200/Pdt.G/2013/PN.Cbi jo. Nomor : 348/Pdt/2015/PT.Bdg. jo. Nomor : 1070 K/2016 tertanggal 18 Juni 2020 oleh Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IA;
44. Bukti T.IV-41 : berupa fotokopi Berita Acara Pengangkatan/Pencabutan Sita Eksekusi N0: 04/Pen.Pdt/PENC.Sita.Eks/2017/PN.Cbi. jo. Nomor : 200/Pdt.G/2013/PN.Cbi jo. Nomor : 348/Pdt/2015/PT.Bdg. jo. Nomor : 1070 K/2016 tanggal 22 Juni 2020;
45. Bukti T.IV-42 : berupa fotokopi Surat Nomor : W11-U20/2765/HT.04.10/VI/2020 Perihal :

Halaman 46 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengangkatan/Pencabutan Sita Eksekusi yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 25 Juni 2020;

46. Bukti T.IV-43 : berupa fotokopi Salinan Putusan Mahkamah Agung No. 110 PK/Pdt/2019, tanggal 26 Mei 2020 atas Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Penggugat;
47. Bukti T.IV-44 : berupa fotokopi Salinan Putusan Mahkamah Agung No. 292 PK/Pdt/2019, tanggal 26 Mei 2020 atas Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Penggugat;
48. Bukti T.IV-45 : berupa fotokopi Salinan Putusan Perkara No. 35/G/2020/PTUN.BDG tanggal 25 Agustus 2020 antara Engkos Wijaya sebagai Penggugat melawan Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagai Tergugat dan James T. Adhihartono sebagai Tergugat II intervensi;
49. Bukti T.IV-46 : berupa fotokopi Salinan Putusan Perkara Nomor : 283/B/2020/PT.TUN.JKT tertanggal 8 Januari 2021 antara Engkos Wijaya sebagai Penggugat/Pembanding melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagai tergugat/Terbanding dan James T. Adhihartono sebagai Tergugat II intervensi/Terbanding;
50. Bukti T.IV-47 : berupa fotokopi surat Nomor : B/314/III/2017/ Reskrim Perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penelitian Laporan Tanggal 31 Maret 2017 yang dikeluarkan oleh Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Resor Bogor;
51. Bukti T.IV-48 : berupa fotokopi surat Nomor : B/277/III/2021/Dittipidum Perihal Pemberitahuan Penghentian Penyidikan tertanggal 8 Maret 2021;
52. Bukti T.IV-49 : berupa fotokopi surat pernyataan Maswan M.D.tertanggal 16 Nopember 2016 serta didaftarkan dalam buku pendaftaran dalam buku pendaftaran kantor Notaris Eviani Natalia di Kota Bogor tertanggal 29 November 2016 Nomor 39/Daf/2016;
53. Bukti T.IV-50 : berupa fotokopi buku agenda Ke I (April 1989) tahunj 1989/1990;

Halaman 47 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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)



54. Bukti T.IV-51 : berupa fotokopi Surat Keterangan Ketua Rt.01 dan Ketua RW 02 tertanggal 1 April 1997;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan Tergugat IV tersebut, yaitu T.IV-1 sampai dengan T.IV-51 telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.IV-1, T.IV-2, T.IV-3, T.IV-4, T.IV-5, T.IV-6a, T.IV-6b, T.IV-9, T.IV-10, T.IV-21, T.IV-29, T.IV-31, T.IV-35a, T.IV-35b, T.IV-36, T.IV-37, T.IV-39, T.IV-42, T.IV-50 berupa fotokopi dari fotokopi dan bukti T.IV-40 fotokopi sesuai salinan resmi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat IV juga mengajukan Saksi-Saksi, sebagai berikut:

1. H. MASWAN. MD, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui mengenai adanya sengketa mengenai tanah antara para pihak tersebut;
- Bahwa benar Saksi sebagai pensiunan Kantor Pajak, Saksi terakhir dinas di Kantor Pelayanan Pajak di Purwokerto;
- Bahwa mengenai sengketa ini, yang Saksi ketahui pihak dari Penggugat melaporkan Tergugat IV;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat P-4.1 tersebut;
- Bahwa saat itu kapasitas Saksi sebagai menghadiri undangan, membicarakan status tanah nomor C 119;
- Bahwa saat itu pertemuannya dilakukan di kantor sekretariat daerah Kabupaten Bogor;
- Bahwa saat itu Saksi menjabat sebagai Kasubsi;
- Bahwa berdasarkan data surat nomor S.2275 surat tersebut tidak terdaftar dalam agenda Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
- Bahwa mengenai surat C.119 hubungannya dengan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) apaStatus tanah C.119 ini atas nama Tan En Ceng yang telah dijual kepada Tergugat IV;
- Bahwa Saksi mengetahuinya kalau tanah dengan nomor C.119 telah dijual kepada Tergugat IV, dari Tergugat IV;
- Bahwa Saksi mengetahuinya sebelum pertemuan tersebut;
- Bahwa Tergugat IV membeli tanah tersebut dari Tan En Tjeng;
- Bahwa benar dalam hal jual beli ini Saksi hanya mendengar saja;
- Bahwa benar Saksi tidak melihat tranSaksi jual beli tersebut;

Halaman 48 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hubungannya dengan kantor pajak, mengenai status tanah kepemilikan C.119 menentukan siapa yang membayar pajak karena status tanah masih girik;
- Bahwa wajib pajak yang semula atas nama siapa Tan En Tjeng;
- Bahwa pada saat pertemuan tersebut tahun 1997;
- Bahwa tanah tersebut sebelumnya atas nama Tan En Tjeng;
- Bahwa lokasi tanah tersebut di Kampung Prumpung Gunung Sindur, luasnya kurang lebih 17.050 M2;
- Bahwa sejak tahun 1997 Saksi sudah tidak pernah melihat tanah tersebut lagi;
- Bahwa benar dalam pertemuan tersebut untuk menentukan siapa yang membayar pajak;
- Bahwa dalam pertemuan tersebut, yang hadir dari pihak Desa, pihak Kecamatan dan unsur-unsur pemerintahan Kabupaten Bogor, Saksi juga hadir;
- Bahwa saat pertemuan tersebut ada data-data lain selain C.119 yang mengatas namakan Tan En Tjeng yaitu Keterangan Kepala Desa Gunung Sindur dan juga keterangan mantan camat gunung sindur;
- Bahwa pada saat itu Kepala Desa Gunung Sindur namanya Bapak Naih;
- Bahwa bukti T.IV-2 dan T-IV-49 pada saat pertemuan diperlihatkan;
- Bahwa bukti T.IV-4, T.IV-36, T.IV-37, T-IV.50 dan T-IV-49 juga diperlihatkan saat pertemuan tersebut;
- Bahwa mengenai bukti T.IV-50, Saksi pernah melihatnya itu buku agenda, yang menerangkan mengenai Nomor Surat S.2275 adalah surat mengenai Disiplin Pegawai Pemerintah Kabupaten Bogor;
- Bahwa Saksi pernah diperiksa oleh Penyidik Kepolisian dan Saksi disuruh menjelaskan surat S.2275 dan surat tersebut tidak pernah dikeluarkan oleh Kantor Pajak dan itu hanya surat masuk saja;
- Bahwa dugaan pemalsuan surat ini dilakukan oleh Saksi Bayu Suwama pegawai honorer kantor pajak;
- Bahwa yang surat diduga palsu tersebut seharusnya kop suratnya, yaitu kantor Inspektorat tetapi diketik Kantor Pelayanan Pajak;
- Bahwa yang melaporkan Tergugat IV;
- Bahwa yang dilaporkan Saksi Engkos Wijaya;

Halaman 49 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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

- Bahwa terhadap objek tanah nomor C.119 beralih kepada Tergugat IV dasarnya ada Akta Jual Beli kepada Tergugat IV tercatat atas nama Tergugat IV, tidak ada pernah ada tertera atas nama orang lain;
  - Bahwa dalam surat SPPT yang salah satu yang dicantumkan itu yaitu objek pajak dan wajib pajak;
  - Bahwa pada tahun 2013 Saksi pernah menjadi Saksi dalam perkara antara Penggugat dengan Tan En Tjang;
  - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Hendra alias Tan En Tjang;
  - Bahwa Saksi tidak pernah melihat Tan En Tjang pernah menguasai fisik tanah tersebut;
  - Bahwa pada saat mengikuti pertemuan tahun 1997 tersebut membahas C.119 yang hadir saat itu, Kepala Desa, Kepala Kecamatan dan unsur-unsur pemerintahan kabupaten yang lain;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai objek tanah tersebut sudah dieksekusi tahun 1991;
  - Bahwa saat pertemuan tersebut tidak dibahas mengenai pernah dilaksanakan eksekusi tanah tersebut;
2. Drs. ADE HIDAYAT, M.M., dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sengketa para pihak;
  - Bahwa Saksi pernah menjabat sebagai Kepala Kecamatan dari tahun 1994 sampai tahun 1998, di Kecamatan Gunung Sindur;
  - Bahwa benar Saksi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara;
  - Bahwa benar Saksi membuat Akta Jual Beli antara Tan En Tjang dengan Tergugat IV, saat itu datang secara langsung;
  - Bahwa tranSaksinya jual beli, Penjualnya Tan En Tjang bertindak sendiri sekaligus sebagai kuasa ahli waris Tan En Tjang;
  - Bahwa lokasi tanah tersebut di Jalan Raya Gunung Sindur-serpong;
  - Bahwa Saksi luas tanah tersebut;
  - Bahwa benar Tergugat IV dan Tan En Tjang saat itu betul-betul menghadap;
  - Bahwa saat itu diperlihatkan surat kuasa untuk menjual;
  - Bahwa Akta Jual Beli tersebut sudah sesuai dengan prosedur, berkas yang diserahkan ke Saksi lengkap, pihak-pihak yang bersangkutan hadir dan Saksi-Saksi juga hadir;
  - Bahwa saat Akta Jual Beli selesai diketik dibacakan kembali;
  - Bahwa saat itu tidak ada keberatan dari pihak lain;

*Halaman 50 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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

- Bahwa saat itu juga ditunjukkan bukti pembayaran;
  - Bahwa saat melakukan tranSaksi tersebut tidak ada pihak lain diluar ahli waris yang keberatan;
  - Bahwa fisik lokasi tanah tersebut Saksi melihatnya, sesudah pembuatan Akta Jual Beli tersebut, kondisi tanah tersebut tanah kosong;
  - Bahwa Saksi lupa apakah sudah dipasang plang;
  - Bahwa pada saat Saksi melihat tanah tersebut sudah ada ruko, milik Tergugat IV;
  - Bahwa lokasi objek tanah tersebut dengan kantor camat jaraknya tidak sampai 1 (satu) kilometer;
  - Bahwa Saksi mendengar cerita tanah tersebut telah dieksekusi setelah selesai pembuatan Akta Jual Beli;
  - Bahwa benar saat pembuatan Akta Jual Beli syarat-syaratnya dilampirkan, namun Saksi lupa atas namanya yang pasti persyaratan tersebut dikaji dan Saksi yakin itu ada;
  - Bahwa pada saat itu Kepala Desa Asnawi lapor kepada Saksi mengenai pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang membayar objek tanah, namun melaporkannya tidak spesifik data khusus;
  - Bahwa yang menguasai tanah tersebut keluarga Ahli Waris Tan En Tjeng;
  - Bahwa saat Akta Jual Beli yang hadir Tan En Tjang hadir dan istrinya dan hadir pula Saksi-Saksinya, saat itu Kepala Desa Asnawai hadir juga;
  - Bahwa saat Saksi menjabat dan melihat lokasi tersebut, Saksi tidak pernah melihat ada makam, dilokasi tersebut sudah ada Sekolah Dasar (SD);
3. ENDANG SUTISNA, dibawah sunpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi pernah menjabat sebagai Kepala Desa, sejak tahun 1998 sampai dengan tahun 2013;
  - Bahwa Saksi mengetahuinya sengketa tanah ini;
  - Bahwa lokasi tanah tersebut di Kampung Prumpung Desa Gunung Sindur, luas tanah tersebut kurang lebih 2 Ha;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai batas-batas tanah tersebut;

Halaman 51 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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

- Bahwa pada saat Saksi menjabat sudah ada plang bertuliskan tanah tersebut milik Tergugat IV;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai riwayat tanah tersebut;
- Bahwa Saksi juga tidak mengetahui mengenai C.Desanya dan dengan Nomor C. Desa, Saksi juga tidak mengetahuinya;
- Bahwa dari dulu lokasi tanah tersebut tidak pernah berubah, tidak pernah ada pemekaran wilayah atau penambahan desa, dari dulu Desanya Gunung Sindur;
- Bahwa Saksi tinggal di Desa Gunung Sindur;
- Bahwa dilokasi tersebut saat ini sudah ada beberapa bangunan;
- Bahwa pemilik bangunan adalah Tergugat IV ada plangnya;
- Bahwa luas tanah tersebut kurang lebih 2 Ha;
- Bahwa lokasi tanah tersebut ada disebelah kiri jalan apabila kita mau kearah serpong;
- Bahwa Saksi tidak begitu paham dilokasi tersebut terdapat makam;
- Bahwa tidak ada plang yang lainnya;
- Bahwa saat Tergugat IV membangun ruko tersebut, Saksi masih menjabat sebagai Kepala Desa;
- Bahwa saat Tergugat IV membangun ruko tersebut tidak ada pihak lain yang keberatan;
- Bahwa tidak pernah ada pemasangan plang yang bertuliskan tanah ini disita;
- Bahwa bukti surat P-2a sampai dengan P-2c Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa benar didalam salah satu bukti surat tersebut terdapat tanda tangan Saksi;
- Bahwa saat itu Saksi tidak mengetahui untuk objek tanah yang dimana tetapi saat itu Penggugat datang untuk meminta legalisir surat tersebut di Kantor Desa Gunung Sindur;
- Bahwa saat Saksi menjabat sebagai Kepala Desa, Saksi tidak pernah mendengar ada eksekusi;
- Bahwa jarak rumah Saksi dengan objek perkara, sekitar 4 (empat) Km;
- Bahwa saat Saksi masih kecil dan tinggal didaerah sana dulu tanah tersebut terdapat kebun karet;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai Sekolah Dasar (SD) berdiri;

Halaman 52 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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

- Bahwa Saksi pernah menjadi Saksi pada tahun 2013 sengketa antara Penggugat dan Tan En Tjang, yang meminta Saksi saat itu adalah Tergugat IV;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat VIII juga mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Bukti T.VIII-1 : berupa fotokopi Surat Perintah Penyelidikan Nomor : SP.Lidik/1004/VII/2020/Dittipidum tanggal 10 Juli 2020;
2. Bukti T.VIII-2 : berupa fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 500/Gunung Sindur, luas 4.015 M<sup>2</sup> an. Tergugat IV;
3. Bukti T.VIII-3 : berupa fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 501/Gunung Sindur, luas 4.153 M<sup>2</sup> an. Tergugat IV;
4. Bukti T.VIII-4 : berupa fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 510/Gunung Sindur, luas 3.541 M<sup>2</sup> an. Tergugat IV;
5. Bukti T.VIII-5 : berupa fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 516/Gunung Sindur, luas 154 M<sup>2</sup> an. Tergugat IV;
6. Bukti T.VIII-6 : berupa fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 518/Gunung Sindur, luas 152 M<sup>2</sup> an. Tergugat IV;
7. Bukti T.VIII-7 : berupa fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 519/Gunung Sindur, luas 152 M<sup>2</sup> an. Tergugat IV;
8. Bukti T.VIII-8 : berupa fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 530/Gunung Sindur, luas 285 M<sup>2</sup> an. Tergugat IV;
9. Bukti T.VIII-9 : berupa fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 531/Gunung Sindur, luas 290 M<sup>2</sup> an. Tergugat IV;
10. Bukti T.VIII-10 : berupa fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 532/Gunung Sindur, luas 315 M<sup>2</sup> an. Tergugat IV;
11. Bukti T.VIII-11 : berupa fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 638/Gunung Sindur, luas 4.173 M<sup>2</sup> an. Tergugat IV;
12. Bukti T.VIII-12 : berupa fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 639/Gunung Sindur, luas 4.165 M<sup>2</sup> an. Tergugat IV;
13. Bukti T.VIII-13 : berupa fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 504/Gunung Sindur, luas 900 M<sup>2</sup> an. Tergugat IV;
14. Bukti T.VIII-14 : berupa fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 502/Gunung Sindur, luas 7.338 M<sup>2</sup> an. Tergugat IV;
15. Bukti T.VIII-15 : berupa fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 503/Gunung Sindur, luas 5.041 M<sup>2</sup> an. Tergugat IV;
16. Bukti T.VIII-16 : berupa fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 509/Gunung Sindur, luas 1.500 M<sup>2</sup> an. Tergugat IV;

Halaman 53 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bukti T.VIII-17 : berupa fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 517/Gunung Sindur, luas 890 M<sup>2</sup> an. Tergugat IV;
18. Bukti T.VIII-18 : berupa fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 120/Gunung Sindur, luas 21.295 M<sup>2</sup> an. Tergugat IV;
19. Bukti T.VIII-19 : berupa fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 520/Gunung Sindur, luas 152 M<sup>2</sup> an. Tergugat IV;
20. Bukti T.VIII-20 : berupa fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 20/174/VIII/GNS/1997;
21. Bukti T.VIII-21 : berupa fotokopi sampul warkah No. 6378/99 Sertipikat Hak Milik No. 120/Gunung Sindur, Kecamatan Gunung Sindur Kabupaten Bogor;
22. Bukti T.VIII-22 : berupa fotokopi laporan polisi Nomor B/2918/VII/2020/Dittipidum;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan Tergugat VIII tersebut, yaitu bukti T.VIII-1 sampai dengan T.VIII-22 telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat VIII tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat IX mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Bukti T.IX-1 : berupa fotokopi Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Pasal 4 ayat (1), (2), (3) dan penjelasan Pasal 4 ayat (1);
2. Bukti T.IX-2 : berupa fotokopi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PBB) Pasal 84 ayat (1);
3. Bukti T.IX-3 : berupa fotokopi Penjelasan Pasal 24 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
4. Bukti T.IX-4 : berupa fotokopi Peraturan bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK.07/2010 dan Nomor 58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah Pasal 2 ayat (1);
5. Bukti T.IX-5 : berupa fotokopi Berita Acara serah terima sistem aplikasi, basis data PBB-P2 dan Softcopy peta PBB

Halaman 54 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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

Nomor BA-064/WPJ.22/KP.08/2012 tanggal 31 Januari 2012 dan Berita Acara Serah Terima Pengalihan Dokumen PBB Nomor : BA-01/WPJ.22/KP.08/2011 tanggal 14 Januari 2011;

Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan Tergugat IX tersebut, yaitu bukti T.IX-1 sampai dengan bukti T.IX-5 telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat IX tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat tanggal 09 April 2021;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 14 April 2021, sebagaimana tercantum dalam berita acara sidang;

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, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya mengenai tuntutan agar Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII dan IX telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat VIII telah mengajukan eksepsi kewenangan mengadili absolut, yang mana atas eksepsi kewenangan mengadili absolut tersebut telah dijatukan Putusan Sela pada tanggal 10 Maret 2021, dengan amar Putusan pada pokoknya menolak eksepsi kewenangan mengadili dari Tergugat VIII;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat IV mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat kurang pihak atau subyek gugatan kurang lengkap (Exceptie Plurium Litis Consortium), pada pokoknya sebagai berikut:
  - Gugatan yang telah Penggugat ajukan in casu telah kurang pihak, yakni kurang lengkap subyek hukum yang dijadikan Tergugatnya, yaitu ada ahli waris Tan En Tjeng yang tidak ikut digugat, dan tidak mensertakan/menjadikan Para penyewa bangunan ruko milik Tergugat

Halaman 55 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi



IV dan Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor yang memberikan IMB atas bangunan ruko milik Tergugat IV tersebut, maka jelas terbukti bahwa Gugatan Penggugat in casu adalah Kurang Pihak;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat IV tersebut, Penggugat menanggapi dalam repliknya, pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat IV;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati eksepsi Tergugat IV dan tanggapan Penggugat dalam repliknya tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa menurut yurisprudensi, Penggugat berhak menentukan siapa-siapa pihak yang dirasa melanggar hak Penggugat untuk didudukkan/diikutsertakan sebagai pihak dalam suatu gugatan;
- Bahwa hal tersebut telah ditegaskan dalam beberapa yurisprudensi salah satunya adalah Putusan Mahkamah Agung RI Tanggal 11 April 1997 No. 3909 K/Pdt/1994 pada pokoknya memuat kaedah hukum sebagai berikut:  
"Adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara";
- Bahwa dengan berpedoman pada yurisprudensi tersebut diatas, maka dengan tidak ditariknya/diikutsertakannya seluruh ahli waris Tan En Tjeng tidak menjadi gugatan kurang pihak, karena perkara a quo bukanlah mengenai pembagian warisan;
- Bahwa penyewa ruko dan Pemda Kabupaten Bogor sebagai pihak dalam gugatan a quo, tidaklah dapat dimaknai sebagai gugatan Penggugat kurang pihak karena pada prinsipnya gugatan cukup diajukan kepada pihak yang secara nyata menguasai obyek yang disengketakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, dapat disimpulkan eksepsi Tergugat IV tersebut tidak berdasar, sehingga sudah sepatutnyalah ditolak;

2. Gugatan Penggugat telah "error in objecto", pada pokoknya sebagai berikut:

- Penggugat dalam mengajukan gugatannya in casu telah salah dalam menentukan objek gugatannya, Penggugat dalam surat gugatannya menegaskan bahwa objek gugatan in casu tertetak di Kampung Perumpung, Desa Gungungsindur, Kecamatan Gunungsindur, Kabupaten Bogor;
- Bahwa berdasarkan Surat dari Sekretaris Wilayah/Daerah Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor tertanggal 19 Mei 1997, menegaskan bahwa objek yang disengketakan dalam Putusan

*Halaman 56 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Bogor No. 234/1950 tanggal 30 Agustus 1951 jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 209/1961 tanggal 5 September 1961 adalah bukan terletak di Desa Gunung Sindur, Kec. Gunungsindur, Kab. Bogor akan tetapi terletak di Desa Rawakalong, Kec. Gunung Sindur, Kab. Bogor;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat IV tersebut Penggugat menanggapi dalam repliknya pada pokoknya agar eksepsi dari Tergugat IV ditolak;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati eksepsi Tergugat IV dan tanggapan Penggugat dalam repliknya tersebut, yaitu dari alat bukti surat yang diajukan oleh para pihak dikaitkan dengan hasil pemeriksaan setempat tanggal 9 April 2021 diperoleh fakta, yaitu obyek yang disengketakan oleh para pihak terletak di Desa Gunung Sindur Kecamatan Gunung Sindur Kabupaten Bogor;

Menimbang, bahwa oleh karenanya, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat IV tersebut dinilai tidak cukup berdasar sehingga sudah sepatutnyalah ditolak;

3. Gugatan Penggugat kabur (obscur libel), pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Penggugat adalah obscur libel, hal tersebut dikarenakan tidak adanya kejelasan atas apa yang dijadikan objek gugatannya, yang mana dalam gugatan Penggugat in casu telah terjadi ketidak sinkronan dalam gugatan Penggugat yang menjadikan gugatan a quo mejadi kabur, ketidak sinkronan tersebut dapat dilihat dengan jelas dalam posita angka 2, angka 3, angka 4 maupun petitumnya, salah satunya bahwa Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah dengan alas hak berupa Girik C No. 226/Persil 36 S II seluas 17.050 m2. Akan tetapi dalam dalilnya pada angka 9 (sembilan) tiba-tiba Penggugat mengklaim tanah a quo menjadi SHM No. 120/Gunungsindur luas 21.295 m2, yang mana luas tanah pada SHM tersebut lebih luas daripada tanah girik C No. 266/Persil 36 SII;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat IV tersebut, Penggugat menanggapi dalam repliknya pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat IV;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah dengan jelas menguraikan dalam dalil gugatannya mengenai dalil kepemilikannya atas obyek yang disengketakan yang menjadi dasar mengajukan tuntutan agar Para Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga surat

*Halaman 57 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Penggugat tersebut telah memenuhi syarat formil gugatan sebagaimana ketentuan Pasal 8 RV;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai benar atau tidaknya dalil Penggugat, Majelis Hakim berpendapat apakah benar obyek yang disengketakan para pihak tersebut asalnya dari C No. 226, atau apakah luas obyek dari asal C 226 dengan luas obyek pada SHM No. 120/Gunungsindur tersebut berbeda, atau apakah benar C asal nomornya lebih besar, atau apakah benar tahun perolehan Penggugat atas obyek sengketa ditahun 1941 karena dalam dalilnya Penggugat tidak menjelaskan tanggal, bulan dan nomor jual beli perolehan obyek sengketa tersebut, untuk membuktikannya harus dengan pemeriksaan alat bukti yang diajukan oleh masing-masing pihak, dan hal tersebut sudah memasuki materi pokok perkara bukan lagi mengenai syarat formil gugatan sehingga tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karenanya, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat IV tersebut dinilai tidak cukup berdasar sehingga sudah sepatutnyalah ditolak;

4. Gugatan Penggugat Nebis In Idem, pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Penggugat Nebis in Idem, hal itu di karenakan memiliki kesamaan baik subyek, obyek, substansi permasalahan dan alasan gugatannya sama juga pengadilan yang sama serta putusan atas perkara tersebut telah memiliki kekuatan hukum yang tetap yaitu Putusan Nomor 45/1979/Pdt.G/Bgr Jo Putusan Nomor 108/1980/Perd/PTB Jo No. 764 K/Sip/1981 Jo Peninjauan Kembali Nomor 201 PK/Pdt/1992 dan Putusan No. 234/1950 Jo Putusan PT Jakarta No. 209/1961;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat IV tersebut, Penggugat menanggapi dalam repliknya pada pokoknya agar eksepsi Tergugat IV tersebut ditolak karena gugatan Penggugat baik subyek hukumnya, obyek gugatan dan jenis perbuatan melawan hukumnya berbeda;

Menimbang, bahwa suatu gugatan dapat dikualifikasikan sebagai gugatan nebis in idem, berpedoman pada syarat-syarat kumulatif Pasal 1917 KUH Perdata, yaitu:

1. Telah diputus berdasarkan Putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap yang sifatnya positif;
2. Subyek harus sama;
3. Obyek harus sama;
4. Materi/dasar gugatan sama;

*Halaman 58 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati surat gugatan Penggugat dikaitkan dengan bukti berupa Putusan Nomor 45/1979/Pdt/G/L/Bgr Jo Putusan Nomor 108/1980/Perd/PTB Jo No. 764 K/Sip/1981 Jo Peninjauan Kembali Nomor 201 PK/Pdt/1992 (vide bukti P-4, P-4a dan P-4b) dan bukti surat berupa Putusan No. 234/1950 Jo Putusan PT Jakarta No. 209/1961 (vide bukti P-1 dan P-1a) terdapat perbedaan subyek hukumnya yang mana pihak dalam Putusan tersebut adalah Loa A Njan (Penggugat) dan Tan En Tjeng (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III), sedangkan subyek hukum dalam gugatan a quo yaitu Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Para Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa dari perbedaan subyek hukum tersebut, Majelis Hakim berpendapat gugatan a quo tidak memenuhi syarat nebis in idem, karena keempat syarat sebagaimana Pasal 1917 KUH Perdata tersebut sifatnya kumulatif artinya semua syarat harus terpenuhi;

Menimbang, bahwa oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat IV tersebut dinilai tidak cukup berdasar sehingga sudah sepatutnyalah ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat IX dalam dupliknya juga mengajukan eksepsi, yaitu eksepsi Persona Standi In Judicio, eksepsi error in Persona, eksepsi Obscuur libel, eksepsi Nebis In Idem, terhadap eksepsi Tergugat IX tersebut, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sesuai Hukum Acara Perdata, tata cara pengajuan eksepsi 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 IX mengajukan eksepsi prosesuil dan eksepsi materiil tersebut diajukan dalam duplik dan bukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili, maka Majelis Hakim berpendapat berpedoman Pasal 114 Rv melanggar tertib hukum acara perdata sehingga eksepsi yang diajukan Tergugat IX tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa dengan demikian sudah sepatutnyalah eksepsi Tergugat IX tersebut dinyatakan ditolak;

*Halaman 59 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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 teruat 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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan atas seluruh eksepsi Tergugat IV, Tergugat IX, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat IV dan Tergugat IX tidak cukup berdasar sehingga sudah sepatutnyalah ditolak;

## DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa obyek yang disengketakan terletak di Kampung Prumpung RT 02/02 Desa Desa Gunung Sindur Kecamatan Gunung Sindur Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Utara : tanah Keng Im;
  - Timur : jalan raya Serpong Gunung Sindur;
  - Barat : tanah BPMSOH/kebon karet;
  - Selatan : tanah Thung Ento;
- Bahwa asal obyek sengketa yaitu dari C 119 atas nama Tan En Tjeng persil 36 S II;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak, yaitu Penggugat mendalilkan sebagai pemilik obyek sengketa, sehingga perbuatan orang tua kandung Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III yang menghidupkan kembali secara sepihak girik nomor 119/Persil 36 S II atas nama Tan En Tjeng dan menjualnya kepada Tergugat IV berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 20/174/VIII/Gns tanggal 26 Agustus 1997 dihadapan Tergugat VII agar dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, sedangkan Tergugat IV menyangkalnya pada pokoknya obyek sengketa adalah milik dari Tergugat IV yang diperoleh secara sah dan benar secara hukum berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 201/174/VIII/Gns tanggal 26 Agustus 1997 dihadapan Tergugat VII

Menimbang, bahwa selain ada dalil gugatan Penggugat yang diakui Para Tergugat juga ada dalil Penggugat disangkal oleh Para Tergugat, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatan yang disangkal tersebut, yakni tentang apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum?;

Halaman 60 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi



Menimbang, bahwa sebelumnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tuntutan Penggugat, yaitu agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab, dikaitkan dengan alat bukti yang diajukan para pihak dan hasil pemeriksaan setempat tanggal 09 April 2021, diperoleh fakta, yaitu obyek yang disengketakan para pihak terletak di Kp. Prumpung RT 02/02 Desa Gunung Siindur Kecamatan Gunung Sindur Kabupaten, dengan alas hak berupa Girik C No. 226/Persil 36 S II tertera atas nama Louw Puk Seng (ayah Penggugat), seluas 17.050 M2 (tujuh belas ribu lima puluh meter persegi), diuraikan dengan batas-batas:

- Utara : tanah Keng Im/Keng Swan
- Selatan : tanah Teng Ento/Thung Ento
- Timur : Jalan Raya Serpong-Gunung Sindur
- Barat : tanah BPMSOH/Kebon Karet

Untuk selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya, yaitu Penggugat memperoleh girik C No. 226/Persil 36 S II berasal dari harta peninggalan orang tua Penggugat (Louw Puk Seng) yang sebelumnya mendapatkan dari kakek Penggugat Loa A Njan yaitu C.No. 499, yang mana Kakek Penggugat Loa A Njan membeli dari C No 119 yaitu kakek Tergugat I, Tergugat II, Tergugat II (Tan En Tjeng) melalui jual mutlak/jual lepas;

Menimbang, bahwa dari bukti P-2 berupa Letter C nomor 119 atas nama Tan En Tjeng, P-2a berupa Letter C nomor 449 atas nama Loa A Njan, P-2b berupa letter C nomor 226 atas nama Louw Puk Seng, diperoleh fakta atas obyek sengketa telah terjadi peralihan yaitu dari C 119 ke C 449 pada tanggal 24 Maret 1952, dari C 449 ke C 226 karena waris tanggal 20 Juli 1982;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati bukti P-1 berupa Putusan Nomor : 234/1950 dan bukti P-1a berupa Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 209/1963 PT Perdata, dari P-1 dan P1a tersebut, diperoleh fakta jual beli obyek sengketa tahun 1941 yang dilakukan oleh Loa A Njan (kakek Penggugat) sebagai pembeli dengan Tan En Tjeng (kakek Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III) sebagai penjual telah dinyatakan sah, dengan demikian sejak tahun 1941 peralihan hak atas obyek sengketa secara yuridis beralih kepada Loa A Njan (kakek Penggugat);

Menimbang, bahwa lebih lanjut dari bukti P-4 berupa Putusan Nomor 45/1979/Pdt/G/L/Bgr, bukti P-4a berupa Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 108/1980/Perd/PTB dan bukti P-4b berupa Putusan Kasasi Nomor 764

*Halaman 61 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi*



K/Sip/1981, diperoleh fakta melalui Putusan tersebut Tan En Tjeng (kakek Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III) dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai obyek sengketa yang merupakan milik Loa A Njan (kakek Penggugat);

Menimbang, bahwa atas putusan tersebut telah pula dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Bogor yaitu tahun 1991 sebagaimana Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Bogor : 09/Eks/Pdt/1991/PN.Bgr (vide bukti P-4c) dan Berita Acara Eksekusi Pengadilan Negeri Bogor : 09/Eks/Pdt/1991/PN.Bgr (vide bukti P-4d);

Menimbang, bahwa atas bukti P-1, P-1a, P-4, P-4a, P-4b, P-4c, P-4d, kesemua bukti tersebut merupakan merupakan akta otentik, memenuhi syarat formil dan syarat materiil sebagai alat bukti, sehingga menurut Pasal 1925 KUH Perdata/Pasal 174 HIR, terhadap isi dari akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (volledig), mengikat (bindend) dan menentukan (dwingende, belisend), oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat sudah cukup membuktikan obyek sengketa adalah milik dari kakek Penggugat (Loa A Njan);

Menimbang, bahwa obyek sengketa beralih ke C. 499 yaitu ayah Penggugat (Louw Puk Seng) ditahun 1952 sebagaimana bukti P-5 dan P-5a, Penggugat selaku ahli waris dan penerima kuasa dari ahli waris lain dari Louw Puk Seng (ayah Penggugat), oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat tuntutan agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik obyek sengketa dinilai cukup berdasar dan sudah sepatutnyalah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum pokok gugatan Penggugat yaitu mengenai tuntutan agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, untuk itu sesuai Pasal 163 HIR, Majelis Hakim menetapkan pembuktian kepada Penggugat dan Para Tergugat, yaitu Penggugat berkewajiban membuktikan dalil gugatannya dan Tergugat berkewajiban membuktikan dalil sangkalannya;

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;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;
  - 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 Penggugat mendalilkan pada posita angka 6 pada pokoknya tanpa sepengetahuan Penggugat, ditahun 1997 Tan En Tjiang (ayah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III) selaku penerima kuasa dari Tan En Tjeng menjual obyek sengketa kepada Tergugat IV;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil sangkalan Tergugat IV membeli obyek sengketa dari Tan En Tjiang yang mendapat kuasa dari Tan En Tjeng pada tanggal 26 Agustus 1997 sebagaimana Akta Jual Beli No. 20/174/VIII/GNS/1997 yang dibuat dihadapan Tergugat VII selaku PPAT wilayah kecamatan Gunung Sindur (vide bukti T.IV-10);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa bukti T.IV-10 tersebut bukti kepemilikan yang digunakan oleh Tan En Tjiang (ayah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) adalah letter C No. 119 atas nama Tan En Tjeng;

*Halaman 63 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari bukti Putusan Perdata sebagaimana P-1, P-1a, P-4, P-4a, P-4b, P-4c, P-4d diperoleh fakta melalui Putusan Perdata tersebut jual beli obyek sengketa dari Tan En Tjeng (kakek Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) kepada Loa A Njan (kakek Penggugat) dinyatakan sah, sehingga peralihan hak obyek sengketa secara yuridis telah beralih kepemilikannya dari Tan En Tjeng (kakek Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) kepada Loa A Njan (kakek Penggugat) sejak tanggal 24 Maret 1941, namun Tan En Tjeng (Kakek Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) yang memberi kuasa kepada Tan En Tjiang (ayah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) menjual obyek sengketa kepada Tergugat IV tanpa seijin Penggugat selaku pemilik yang sah atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dari bukti P-2 berupa Letter C nomor 119 atas nama Tan En Tjeng, P-2a berupa Letter C nomor 449 atas nama Loa A Njan, P-2b berupa letter C nomor 226 atas nama Louw Puk Seng, diperoleh fakta atas obyek sengketa telah terjadi peralihan yaitu dari C 119 ke C 449 pada tanggal 24 Maret 1941, dari C 449 ke C 226 karena waris tanggal 20 Juli 1982, diperoleh fakta bahwa hak Tan En Tjeng atas obyek sengketa sudah hapus dengan jual lepas kepada C No. 449 atas nama Loa A Njan, sehingga seharusnya letter C No. 119 pada Buku Kutipan Letter C Desa Gunung Sindur dilakukan pencoretan oleh Tergugat VI selaku Kepala Desa Gunung Sindur sejak tanggal 24 Maret 1941;

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi yang diajukan Tergugat IV yaitu saksi Endang Sutisna yang menerangkan pernah menjabat sebagai kepala desa Gunung Sindur tahun 1998 sampai dengan tahun 2013, pernah melegalisir fotocopy buku C Desa atas permintaan Tergugat IV tanpa mengcheck terlebih dahulu buku C Desa Gunung Sindur dan selama Saksi menjabat sebagai kepala desa tidak pernah ada pencoretan buku C No. 119;

Menimbang, bahwa kemudian Tergugat IX dengan dasar jual beli sebagaimana bukti T.IV-10 tersebut mengajukan permohonan penerbitan SHM, kemudian terbit SHM No. 120/Gunung Sindur atas nama pemegang hak Tergugat IV, kemudian dipecah menjadi SHM No. 500/Gunung Sindur, SHM No. 501/Gunung Sindur, SHM No. 638/Gunung Sindur, SHM No. 639/Gunung Sindur, SHM No. 516/Gunung Sindur, SHM No. 530/Gunung Sindur, SHM No. 531/Gunung Sindur, SHM No. 532/Gunung Sindur, SHM No. 518/Gunung Sindur, SHM No. 519/Gunung Sindur, SHM No. 520/Gunung Sindur, kesemuanya atas nama Pemegang hak Tergugat IV dan sebagian dijual oleh Tergugat IV kepada Tergugat V berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 59/2005

*Halaman 64 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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

tanggal 15 Agustus 2005 hingga terbit SHM No. 510/Gunung Sindur atas nama pemegang hak Tergugat V;

Menimbang, bahwa kemudian atas permohonan Tergugat IV dengan terbitnya SHM No. 120/Gunung Sindur atas nama pemegang hak, Tergugat IX telah mengeluarkan tagihan pajak atas nama wajib pajak atas nama Tergugat IV;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat perbuatan ayah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yaitu Tan En Tjiang selaku penerima kuasa dari Tan En Tjeng secara sengaja menghidupkan kembali girik C No. 119/persil 36.S.II tanpa seijin Penggugat sebagai pemilik hak atas obyek sengketa, Tergugat VI yang tidak mencoret letter C No. 119/persil.S.II untuk dijadikan dasar jual beli obyek sengketa kepada Tergugat IV sebagaimana tertuang Akta Jual Beli Nomor 20/174/VIII/GNS tanggal 26 Agustus 1997 yang dibuat oleh Tergugat VII dan perbuatan Tergugat IV menjual sebagian obyek sengketa seluas 900 meterpersegi kepada Tergugat V sebagaimana tertuang pada Akta Jual Beli Nomor 59/2005 tanggal 15 Agustus 2005 telah melanggar hak subyektif Penggugat sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat telah memenuhi unsur-unsur Pasal 1365 KUH Perdata, oleh karenanya tuntutan agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dinilai cukup berdasar dan sudah sepatutnyalah dikabulkan;

Menimbang, bahwa kemudian oleh karena Tergugat IV telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, maka segala perbuatan hukum yang timbul atas dasar Akta Jual Beli Nomor 20/174/VIII/GNS tanggal 26 Agustus 1997 dilakukan tanpa alas hak yang sah, sehingga jual beli sebagian dari obyek sengketa kepada Tergugat V sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 59/2005 tanggal 15 Agustus 2005 cacat hukum, dengan demikian penguasaan Tergugat V atas obyek sengketa seluas 900 meterpersegi juga secara otomatis bertentangan dengan Undang-Undang karena melanggar hak subyektif Penggugat sebagai pemilik sah atas obyek sengketa, dengan demikian tuntutan agar Tergugat V dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dinilai cukup berdasar dan sudah sepatutnyalah dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat IV dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena membeli dan menguasai obyek sengketa dan kemudian menjual kembali sebagian obyek sengketa seluas 900 meterpersegi, maka perbuatan Tergugat VIII menerbitkan SHM No.

*Halaman 65 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

120/Gunung Sindur dan perbuatan Tergugat IX menerbitkan tagihan pajak atas nama wajib pajak Tergugat IV tersebut juga telah melanggar hak prioritas Penggugat selaku pemilik hak atas obyek tanah untuk mendapatkan surat tanda bukti hak berupa SHM dan terbitnya SPPT atas nama Tergugat IV terhadap obyek sengketa juga menyebabkan Penggugat kehilangan haknya, dengan demikian perbuatan Tergugat VIII dan Tergugat IX tersebut telah memenuhi unsur Pasal 1365 KUH Perdata, sehingga sudah sepatutnyalah Tergugat VIII dan Tergugat IX dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan agar Akta Jual Beli No. 20/174/VIII/GNS tanggal 26 Agustus 1997 dibuat dihadapan PPAT wilayah Gunung Sindur beserta turutannya terkait dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan berlaku akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan sebelumnya yaitu perbuatan Tan En Tjiang (ayah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena menjual obyek sengketa kepada Tergugat IV tanpa seijin Penggugat selaku pemilik hak yang sah atas obyek sengketa dengan menghidupkan kembali letter C Nomor 119 atas nama Tan En Tjeng, maka bukti peralihan hak berupa Akta Jual Beli No. 20/174/VIII/GNS tanggal 26 Agustus 1997 dibuat dihadapan PPAT wilayah Gunung Sindur dan segala dokumen lainnya yang terbit berdasarkan Akta Jual Beli No. 20/174/VIII/GNS tanggal 26 Agustus 1997 dibuat dihadapan PPAT wilayah Gunung Sindur bertentangan dengan Undang-Undang, karena jual beli atas obyek sengketa tersebut tidak didasarkan atas alas hak yang sah, dengan demikian tuntutan agar Akta Jual Beli No. 20/174/VIII/GNS tanggal 26 Agustus 1997 dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dinilai cukup berdasar sehingga sudah sepatutnyalah dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Akta Jual Beli Nomor 59/2005 tanggal 15 Agustus 2005 dibuat dihadapan Notaris/PPAT, Ny. Budi Wenny Yanti SH, antara Tergugat IV selaku penjual dengan Tergugat V selaku pembeli dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan berlaku dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan sebelumnya yaitu Tergugat IV telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dan Akta Jual Beli No. 20/174/VIII/GNS tanggal 26 Agustus 1997 dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat, maka segala perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat IV yaitu menjual sebagian atas obyek sengketa

*Halaman 66 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat V sebagaimana tertuang Akta Jual Beli No. 59/2005 tanggal 15 Agustus 2005 dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat tersebut bertentangan dengan Undang-Undang, karena jual beli tersebut juga tidak berdasar atas alas hak yang sah, dengan demikian tuntutan Akta Jual Beli No. 59/2005 tanggal 15 Agustus 2005 dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat sudah sepatutnyalah dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan agar SHM No. 500/Gunung Sindur, SHM No. 501/Gunung Sindur, SHM No. 638/Gunung Sindur, SHM No. 639/Gunung Sindur, SHM No. 516/Gunung Sindur, SHM No. 530/Gunung Sindur, SHM No. 531/Gunung Sindur, SHM No. 532/Gunung Sindur, SHM No. 518/Gunung Sindur, SHM No. 519/Gunung Sindur, SHM No. 520/Gunung Sindur, SHM No. 510/Gunung Sindur, dan SHM No. 504/Gunung Sindur, dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan berlaku;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati bukti T.VIII-2 sampai dengan bukti T.VIII-21 diperoleh fakta, yaitu ke-12 (dua belas) SHM tersebut terbit atas dasar Akta Jual Beli No. 20/174/VIII/GNS tanggal 26 Agustus 1997 dan Akta Jual Beli No. 59/2005 tanggal 15 Agustus 2005, oleh karena kedua Akta Jual Beli tersebut yang telah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat, maka semua SHM No. 500/Gunung Sindur, SHM No. 501/Gunung Sindur, SHM No. 638/Gunung Sindur, SHM No. 639/Gunung Sindur, SHM No. 516/Gunung Sindur, SHM No. 530/Gunung Sindur, SHM No. 531/Gunung Sindur, SHM No. 532/Gunung Sindur, SHM No. 518/Gunung Sindur, SHM No. 519/Gunung Sindur, SHM No. 520/Gunung Sindur, SHM No. 510/Gunung Sindur atas nama pemegang hak Tergugat IV dan SHM No. 504/Gunung Sindur atas nama pemegang hak Tergugat V sudah sepatutnyalah dinyatakan cacat dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan agar Tergugat IV maupun pihak ketiga lainnya yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan kembali obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan diatas oleh karena Penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa dan Akta Jual Beli No. 20/174/VIII/GNS tanggal 26 Agustus 1997 dibuat dihadapan Drs. Ade Hidayat selaku Camat/PPAT Sementara wilayah Gunung Sindur beserta turutannya telah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan berlaku artinya Tergugat IV tidak mempunyai hak atas obyek

*Halaman 67 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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

sengketa sehingga segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV tidak berdasar alas hak yang sah, sehingga tuntutan Tergugat IV maupun pihak ketiga lainnya yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan kembali obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong dinilai cukup berdasar sehingga tuntutan tersebut sudah sepatutnyalah dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan agar Tergugat IV dihukum untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) ditambah kerugian immateriil sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum pokok gugatan Penggugat, yaitu Tergugat IV telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, maka adalah menjadi hak bagi Penggugat untuk mengajukan tuntutan ganti rugi, dan setelah meneliti dan mencermati bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dari bukti P-1 sampai dengan bukti P-17, maupun dari keterangan Saksi yang diajukan Penggugat yaitu Saksi A. Mamat Suherman, Saksi Wilson Sinaga, S.H., Saksi Maman Suparman dan Saksi Arsan, atas semua bukti yang diajukan Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat kesemuanya bukti yang diajukan Penggugat tersebut hanya membuktikan dalil kepemilikan Penggugat atas obyek sengketa, dan tidak ada satupun yang dapat membuktikan besaran nilai kerugian yang telah dialami oleh Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat, dengan demikian tuntutan ganti rugi tersebut dinilai tidak cukup berdasar sehingga sudah sepatutnyalah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan agar Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini. Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ini;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan 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 tuntutan tersebut dinilai cukup berdasar menurut hukum dan sudah sepatutnyalah dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan agar Tergugat IV dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Penggugat tiap-tiap hari lalai dalam melaksanakan perkara ini;

Halaman 68 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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)





Menimbang, bahwa mengenai uang paksa (dwangsoom) diatur pada Pasal 606 Rv, menyebutkan:

- a. Sepanjang keputusan hakim mengandung hukuman untuk segala sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang maka dapat ditentukan sepanjang atau setiap kali Terhukum tidak memenuhi ketentuan tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa;
- b. Bila keputusan tersebut tidak dipenuhi, maka pihak lawan dari terhukum berwenang melaksanakan keputusan terhadap sejumlah uang paksa yang telah ditentukan tanpa terlebih dahulu memperoleh alas hak baru menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pokok dikabulkan yaitu Para Tergugat telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, dan saat ini obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat IV dan eksekusinya adalah eksekusi riil berupa pengosongan obyek sengketa, dan sepanjang persidangan tidak pernah diletakkan sita jaminan terhadap obyek sengketa, maka demi tercapainya kepastian hukum, Majelis Hakim berpendapat tuntutan agar Tergugat IV dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsoom) uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Penggugat tiap-tiap hari lalai dalam melaksanakan perkara ini, tuntutan tersebut dinilai cukup berdasar sehingga sudah sepatutnyalah dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan agar Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi ataupun bantahan, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 180 HIR Jo Surat Edaran Mahkamah Agung No. 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.

*Halaman 69 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Penggugat, yaitu bukti P-1 s/d bukti P-17, tidak ada satupun alat bukti surat yang diajukan Penggugat yang memenuhi ketentuan dari Sema Nomor 3 Tahun 2000, sehingga tuntutan tersebut dinilai tidak cukup berdasar sehingga sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai alat bukti lawan baik yang diajukan oleh Tergugat IV berupa bukti surat produk T.IV-1 s/d T.IV-48, dinilai tidak dapat mematahkan kekuatan pembuktian dari bukti- surat dari pihak Penggugat yang telah dipertimbangkan diatas, sebaliknya bahkan mendukung dan justru memperkuat bukti-bukti surat dari Penggugat, yaitu bukti T.IV-10 meskipun berupa Akta Otentik namun justru mendukung dalil Penggugat bahwa obyek sengketa dengan obyek yang dibeli Tergugat IV berada dilokasi yang sama yaitu di Desa Gunung Sindur Kecamatan Gunung Sindur bukan desa Rawakalong Kecamatan Gunung Sindur sebagaimana dalil sangkalan Tergugat IV dan bukti T.IV-45 dan T.IV-46, sekalipun berupa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara namun karena Putusan negatif maka tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut, sedangkan bukti T.IV-47 dan bukti T.IV-48 tersebut justru mendukung dalil Penggugat karena tidak ada Putusan pemidanaan terhadap Penggugat terkait dengan sengketa antara Penggugat dengan Tergugat IV;

Menimbang, bahwa sedangkan bukti yang diajukan Tergugat VIII berupa bukti T.VIII-1 s/d T.VIII-22 terkait bukti terkait penerbitan Sertipikat atas obyek sengketa telah dipertimbangkan Majelis Hakim, maupun bukti surat yang diajukan oleh Tergugat IX berupa bukti T.IX-1 s/d T.IX-5, kesemuanya terkait dengan dokumen pembayaran PBB atas obyek sengketa yang mana bukti tersebut bukanlah bukti kepemilikan, terhadap seluruh bukti Tergugat VIII dan Tergugat IX tersebut, dinilai juga tidak dapat mematahkan kekuatan pembuktian dari bukti- surat dari pihak Penggugat yang telah dipertimbangkan diatas,

*Halaman 70 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi*



sebaliknya bahkan mendukung dan justru memperkuat bukti-bukti surat dari Penggugat tersebut;

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

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka kepada Para Tergugat secara tanggung renteng dihukum untuk membayar biaya perkara;

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

**MENGADILI:**

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Tergugat IV, Tergugat VIII dan Tergugat IX;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang berlokasi di Kp. Prumpung RT 002/02, Desa Gunung Sindur, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, diuraikan dengan alas hak berupa Girik C No. 226/Persil 36 S II tertera atas nama Louw Puk Seng, seluas 17.050 M2 (tujuh belas ribu lima puluh meter persegi), diuraikan dengan batas-batas:
  - Utara : tanah Keng Im/Keng Swan
  - Selatan : tanah Teng Ento/Thung Ento
  - Timur : Jalan Raya Serpong-Gunung Sindur
  - Barat : tanah BPMSOH/Kebon Karet
3. Menyatakan Tergugat I,II, III, IV, V, VI, VII, VIII dan IX telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan berlaku Akta Jual Beli No. 20/174/VIII/GNS tanggal 26 Agustus 1997 dibuat dihadapan Drs. Ade Hidayat selaku Camat/PPAT Sementara wilayah Gunung Sindur beserta turutannya terkait;
5. Menyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan berlaku Akta Jual Beli Nomor 59/2005 tanggal 15 Agustus 2005 dibuat dihadapan Notaris/PPAT, Ny. Budi Wenny Yanti SH, antara Tergugat IV selaku penjual dengan Tergugat V selaku pembeli;
6. Menyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan berlaku atas:
  - SHM No. 500/Gunung Sindur, seluas 4150 M2;

*Halaman 71 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM No. 501/Gunung Sindur, seluas 4.153 M2;
- SHM No. 638/Gunung Sindur, seluas 4.173 M2;
- SHM No. 639/Gunung Sindur, seluas 3.165 M2;
- SHM No. 516/Gunung Sindur, seluas 154 M2;
- SHM No. 530/Gunung Sindur, seluas 285 M2;
- SHM No. 531/Gunung Sindur, seluas 291 M2;
- SHM No. 532/Gunung Sindur, seluas 314 M2.
- SHM No. 518/Gunung Sindur, seluas 152 M2.
- SHM No. 519/Gunung Sindur, seluas 152 M2.
- SHM No. 520/Gunung Sindur, seluas 152 M2.
- SHM No. 510/Gunung Sindur, seluas 3.541 M2

Keseluruhan sertifikat diatas tertera atas nama Tergugat IV ( James TA Hartono).

- SHM No. 504/Gunung Sindur, seluas 900 M2, surat ukur No. 30/2005, tertera atas nama Ali Sutanto (Tergugat V)
7. Menghukum Tergugat IV maupun pihak ketiga lainnya yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan kembali obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;
  8. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;
  9. Menghukum Tergugat IV untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Penggugat tiap-tiap hari lalai dalam melaksanakan Putusan ini;
  10. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang sampai saat ini sebesar Rp. 12.656.000,- (dua belas juta enam ratus lima puluh enam ribu rupiah);
  11. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Rabu, tanggal 28 April 2021, oleh kami, IRFANUDIN, 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 Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 11 Nopember 2020, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 5 Mei 2021, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu DWI DJAUHARTONO, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri

Halaman 72 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/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

Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat IV dan tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

WAHYU WIDURI, S.H., M.Hum.

IRFANUDIN, S.H., M.H.

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

Panitera Pengganti,

DWI DJAUHARTONO, S.H.

Rincian biaya perkara:

1. Biaya pendaftaran	: Rp.	30.000,-
2. Biaya pemberkasan/ATK	: Rp.	75.000,-
3. Biaya panggilan	: Rp.	11.200.000,-
4. PNBP panggilan	: Rp.	130.000,-
5. Biaya kirim wesel	: Rp.	28.000,-
6. Biaya kirim pos	: Rp.	63.000,-
7. Biaya pemeriksaan setempat	: Rp.	1.000.000,-
8. PNBP Pemeriksaan setempat	: Rp.	10.000,-
9. Biaya transport ke kantor pos	: Rp.	100.000,-
10. Redaksi	: Rp.	10.000,-
11. Meterai	: Rp.	10.000,- +
Jumlah	: Rp.	12.656.000,- (dua belas juta enam ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Halaman 73 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 333/Pdt.G/2020/PN Cbi