



**P U T U S A N**

Nomor : 503/PDT/2021/PT.BDG.

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

**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 17 Mei 2020, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Tergugat IV**;

Lawan

**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) VICTOR P. SINAGAH, SH.CN., 2) HOSEN AHO, S.H., Para Advokat pada kantor VICTOR P. SINAGAH & Partners Law Offices beralamat di Bojong Depok Baru 2 Jalan Gunung Gede Blok IE No.9 Kel. Sukahati Kec. Cibinong Kab. Bogor 16913, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Juni 2021, selanjutnya disebut sebagai **Terbandoing** semula Penggugat;

DAN

1. **TAN EN JIN**, bertempat tinggal di Kampung Wahia RT 02/02 Desa Prumpung Kecamatan Gunung Sindur Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I** semula Tergugat I;

Halaman 1 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.



2. TAN ENGKA, bertempat tinggal di Kampung Wahia RT 02/02 Desa Prumpung Kecamatan Gunung Sindur Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II** semula Tergugat II;
3. TAN A NJAW, bertempat tinggal di Kampung Cikoleang Jalan Klapa Ciung RT 02/03 Desa Pabuaran Kecamatan Gunung Sindur Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III** semula Tergugat III;
4. ALI SUTANTO, bertempat tinggal di Jalan Samanhudi Nomor 65 RT 008 RW 006 Kelurahan Pasar Baru Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding IV** semula Tergugat V;
5. Kepala Desa Gunung Sindur, berkantor di Jalan Atna Asmawi Nomor 10 Kelurahan Gunung Sindur Kecamatan Gunung Sindur Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding V** semula Tergugat VI;
6. Camat Gunung Sindur, berkantor di Jalan Atna Asmawi Nomor 10 Kelurahan Gunung Sindur Kecamatan Gunung Sindur Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding VI** semula Tergugat VII;
7. 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, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding VII** semula Tergugat VIII;
8. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Cibinong/KPP Pratama Cibinong, berkantor di Jalan Aman Nomor 1 Komplek Perkantoran Pemda Bogor-Cibinong, diwakili oleh

*Halaman 2 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.*



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 selanjutnya disebut sebagai **Turut  
Terbanding VIII** semula Tergugat IX;

9. PT Bank OCBC NISP Tbk, berkedudukan di Jalan Prof. Dr. Satrio  
Kavling 25 Jakarta Selatan, selanjutnya disebut  
sebagai **Turut Terbanding IX** semula Turut  
Tergugat I;

10. Notaris dan PPAT Ny. Itje Rachmiati, S.H., berkantor di Jalan Raya  
Ciomas Nomor 304 Kabupaten Bogor, selanjutnya  
dibuat sebagai **Turut Terbanding X** semula  
Turut Tergugat II;

11. Notaris dan PPAT Ny. Budi Wenny Yanti, S.H, berkantor di Jalan Nuansa  
Asri Blok C Nomor 2 Desa Laladon Kabupaten  
Bogor, selanjutnya disebut sebagai **Turut  
Terbanding XI** semula Turut Tergugat III;

**Pengadilan Tinggi tersebut;**

Telah Membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 17  
September 2021 Nomor :503/PDT/2021/PT.BDG. tentang  
Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara tersebut  
ditingkat banding;
2. Berkas perkara perdata Nomor 333/Pdt.G/2020/PN.Cbi. dan surat-  
surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut.

**TENTANG DUDUK PERKARANYA :**

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

*Halaman 3 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

4. Bahwa selanjutnya kakek Penggugat (qq Loa A Nyan) menguasai lokasi pisik 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 diatasnya dan bahkan mengancam akan membongkar makam/kuburan dari isteri Loa A Njan yang berada dilokasi tanah aquo, sehingga Loa A Njan Kembali mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Tan

Halaman 4 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.

#### 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

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 pisik tanah dilaksanakan eksekusi pengosongannya kembali Penggugat menguasai lokasi pisik 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;
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 dilokasi 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

Halaman 5 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.

#### 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)





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.
- 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;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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.

**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

*Halaman 7 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.*

#### 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)



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: bahwa sepengetahuan Saksi lokasi pisik tanah objek sengketa ada dikuasai oleh Louw A Njan (qq kakek Penggugat) selaku pemilik karena selama Saksi bekerja pada Louw A Njan

*Halaman 8 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.*





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 menerbitkan Sertipikat nomor 120/Gunung Sindur atas nama Tergugat IV, serta Tergugat IX telah menerbitkan surat tagihan pajak a.n Tergugat IV, berakibat perbuatan

*Halaman 9 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.*



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.

Berdasarkan atas seluruh uraian diatas, penggugat dengan ini mengajukan permohonan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang

*Halaman 10 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.*



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

*Halaman 11 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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;

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

*Halaman 12 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.*

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa oleh karena 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 :

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 mendasarkan 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 seharusnya dimasukkan 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 ;

*Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas yang mana Penggugat telah tidak mensertakan/menjadikan Para penyewa bangunan ruko milik*

*Halaman 14 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.*

#### 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

*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

*Halaman 15 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.*

### 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)



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*

Halaman 16 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*serta antara siapa dengan siapa subyek jual beli tersebut dan berapa luas tanahnya ;*

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 posisinya pada angka 3 yang perolehan mana terjadi pada tanggal 24 Maret 1952 (yang telah diperbaiki gugatannya pada tanggal 10 Februari 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 ( Obscur 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

*Halaman 17 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.*

#### 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)



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 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 ketidakjelasan 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

Halaman 18 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.





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;

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.”*

- 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

*Halaman 20 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.*



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 perkara terlihat jelas adanya *kerancuan* atas pengakuan milik objek in casu yang mana asal 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

*Halaman 21 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.*



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 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 diSaksikan 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 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> ;
- 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 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

*Halaman 24 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.*



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. Gungungsindur, 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 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ;

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 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

*Halaman 26 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.*



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 itikad 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 materil maupun imateriil oleh Penggugat;
17. Bahwa oleh karena dalil-dalil Penggugat tidak memiliki dasar-dasar yuridis yang jelas dan kuat serta hanya didasarkan kepada itikad 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 itikad tidak baik, maka sangat beralasan hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa 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 tidaknya gugatan Penggugat dan dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang tidak beritikad baik;

*Halaman 27 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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> ;
  - 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)
  - SHM No. 504/Gunungsindur, luas 900 m<sup>2</sup> 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) ;

Halaman 28 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.

#### 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)





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. 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

*Halaman 29 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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 sertipikat-sertipikat in litis telah sesuai dengan Undang-

*Halaman 30 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.*

### 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

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 sertipikat-sertipikat 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 sapiently). Sehingga Tergugat VIII TIDAK menggunakan wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (detournement de povoir) 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

*Halaman 31 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.*

#### 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)



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 azaz 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 untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan-keberatan berkaitan dengan permohonan sertipikat 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 sertipikatnya.

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 sertipikat-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 inlitis 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 perobahan 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
- 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;

Halaman 33 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 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;

*Halaman 34 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.*

#### 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)



*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 sertifikat-sertipikat inlitis 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;
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 atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah menjatuhkan putusan, tanggal 5 Mei 2021 Nomor 333/Pdt.G/2020/PN.Cbi., yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

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

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

*Halaman 35 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.*



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;
  - 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 M2Keseluruhan 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)

*Halaman 36 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

Membaca Relas Pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Negeri No.333/Pdt.G/2020/PN.Cbi., telah memberitahukan isi putusan:

1. Tanggal 21 Mei 2021 kepada Tergugat I, II, III, VI, VII;
2. Tanggal 4 Juni 2021 kepada Tergugat V;
3. Tanggal 24 Mei 2021 kepada Tergugat VIII, IX, turut Tergugat II dan III;
4. Tanggal 11 Juni 2021 kepada turut Tergugat;

Membaca Akta Permohonan Banding No.333/Pdt.G/2020/PN.Cbi., yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, pada tanggal 17 Mei 2021, Pembanding semula Tergugat IV, telah mengajukan permintaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong No.333/Pdt.G/2020/PN.Cbi., tanggal 5 Mei 2021;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding No.333/Pdt.G/2020/PN.Cbi., yang menyatakan telah memberitahukan dengan resmi kepada :

1. Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 3 Juni 2021;
2. Turut Terbanding I semula Tergugat I, turut Terbanding II semula Tergugat II, turut Terbanding III semula Tergugat III, turut Terbanding V semula Tergugat VI, turut Terbanding VI semula Tergugat VII, turut Terbanding VIII semula Tergugat IX pada tanggal 2 Juni 2021;
3. Tergugat V pada tanggal 9 Juni 2021;
4. Turut Terbanding VII semula Tergugat VIII pada tanggal 31 Mei 2021;
5. Turut Terbanding IX semula turut Tergugat I pada tanggal 17 Juni 2021;

Halaman 37 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.



6. Turut Terbanding X dan XI semula turut Tergugat II dan III pada tanggal 3 Juni 2021;

Membaca surat Tanda Terima Memori Banding No. No.333/Pdt.G/2020/PN.Cbi., tanggal 9 Juni 2021 yang menyatakan bahwa telah menerima memori banding tertanggal 9 Juni 2021 dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat IV ;

Membaca Relas Pemberitahuan Penyerahan memori banding No.333/Pdt.G/2020/PN.Cbi., yang menyatakan telah memberitahukan dan menyerahkan salinan memori banding kepada:

1. Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 10 Juni 2021;
2. Turut Terbanding I semula Tergugat I, turut Terbanding II semula Tergugat II, turut Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 14 Juni 2021;
3. Turut Terbanding IV semula Tergugat V pada tanggal 9 Agustus 2021;
4. Turut Terbanding V, VI, dan VIII semula Tergugat VI, VIII dan IX pada tanggal 14 Juni 2021;
5. Turut Terbanding VII semula Tergugat VIII pada tanggal 11 Juni 2021;
6. Turut Terbanding IX semula turut Tergugat I pada tanggal 17 Juni 2021;
7. Turut Terbanding X semula turut Tergugat II dan turut Terbanding XI semula turut Tergugat III pada tanggal 15 Juni 2021;

Membaca surat Tanda Terima Kontra Memori Banding No. No.333/Pdt.G/2020/PN.Cbi., tanggal 7 Juli 2021 yang menyatakan bahwa telah menerima kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat dan telah pula memberitahukan dan menyerahkannya kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat IV pada tanggal 9 Juli 2021 dengan seksama;

Membaca Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Banding (Inzage) No. No.333/Pdt.G/2020/PN.Cbi., telah memberitahukan kepada :

1. Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat IV pada tanggal 9 Juni 2021;
2. Turut Terbanding I, II,III,IV. V, VI, VIII semula Tergugat I, II, III, V, VI, VII, IX pada tanggal 14 Juni 2021;

*Halaman 38 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.*





3. Turut Terbanding VII semula Tergugat VIII pada tanggal 11 Juni 2021;
4. Turut Terbanding IX semula turut Tergugat I pada tanggal 17 Juni 2021;
5. Turut Tergugat X dan XI semula Turut Tergugat II dan III pada tanggal 15 Juni 2021;

tentang adanya kesempatan untuk mempelajari / memeriksa berkas perkara (inzage), dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini diberitahukan kepada para pihak yang berperkara, sebelum perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 333/Pdt.G/2020/PN. Cbi tanggal 5 Mei 2021 yang diajukan banding oleh Pembanding semula Tergugat IV pada tanggal 17 Mei 2021 masih dalam tenggang waktu dan dengan cara dan persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, sehingga permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat IV pada pokoknya memuat:

Atas putusan dari Judex Facti Pengadilan Negeri Cibinong tersebut Pembanding merasa sangat keberatan dan menolak dengan tegas atas seluruh pertimbangan hukumnya maupun amar putusannya, baik mengenai Eksepsi dan Pokok Perkara kecuali terhadap apa yang diakui kebenarannya oleh Pembanding (Tergugat IV), oleh karenanya Pembanding (Tergugat IV) mengajukan keberatannya melalui memori banding ini yang didasarkan kepada hal-hal sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Judex Facti Pengadilan Tingkat Pertama telah salah dalam memberikan pertimbangan hukumnya mengenai kurang pihak dalam perkara a quo
2. Bahwa Judex Facti Pengadilan Tingkat Pertama telah salah dalam memberikan pertimbangan hukum mengenai Error in Objecto dalam perkara a quo.

*Halaman 39 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.*



3. Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama telah salah dalam memberikan pertimbangan hukum mengenai Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel) dalam perkara a quo.
4. Bahwa Judex Facti Pengadilan Tingkat Pertama telah salah dalam memberikan pertimbangan hukum mengenai Gugatan Penggugat Nebis In Idem (Obscuur Libel) dalam perkara a quo.

## DALAM POKOK PERKARA

- I. Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama dalam Perkara Perdata No.333/Pdt.G/2020/PN.Cbi. telah melakukan ketidak cermatan, sangat tidak teliti dalam memeriksa dan memutus perkara a quo serta telah bersikap parsial memihak kepada Penggugat (Termohon Banding I) dan Tidak Profesional.

Fakta-fakta hukum yang mengungkap dan menunjukkan serta sekaligus membuktikan kebenaran atas adanya sikap tidak profesional dan keberpihakan (Parsial) kepada Penggugat (Termohon Banding) serta ketidak telitian dan ketidak cermatan dari Judex Factie Tingkat Pertama adalah sebagai berikut :

1. Ketidak cermatan dan ketidak telitian Judex Factie Tingkat Pertama in casu dalam menentukan pertimbangan-pertimbangan hukumnya dan dalam mengambil keputusannya dibuktikan dalam memeriksa fakta hukum berupa bukti-bukti dari Terbanding I (Penggugat) yakni bukti P-1 berupa fotocopy tanpa asli Salinan Putusan Bahwa adanya Sikap Parsial dari Majelis Hakim Tingkat Pertama dimaksud dibuktikan pula dengan fakta-fakta hukum yang telah terungkap dalam persidangan in casu dimana Majelis Hakim Tingkat Pertama hanya mempertimbangkan dalil-dalil dan bukti-bukti surat dari Terbanding I (Penggugat) yang notabene mayoritas hanya berupa foto copy yang tidak disertakan/diperlihatkan aslinya, bahkan patut diduga kuat adanya rekayasa data terhadap bukti-bukti Terbanding I (Penggugat) yang dianggap olehnya sebagai dasar perolehan haknya atas objek gugatan in casu. Namun demikian terhadap bukti-bukti surat dari Terbanding I (Penggugat) tersebut telah dibantah dan terbantahkan kebenarannya secara nyata oleh bukti-bukti dari Tergugat IV, baik bukti-bukti surat maupun saksi-saksi ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karenanya Pembanding (Tergugat IV) keberatan dan menolak dengan tegas terhadap seluruh pertimbangan hukum dari Judex Factie Tingkat Pertama in casu ;

2. No.234/1950 Perdata Pengadilan Negeri Bogor dan bukti P-1a berupa fotocopy tanpa asli Salinan Putusan Banding No.209/19563.PT., Perdata Pengadilan Tinggi Jakarta ;

**II. Bahwa** Judex Factie Tingkat Pertama dalam Perkara Perdata No.333/Pdt.G/2020/PN.Cbi. Telah Memutus Perkara a quo Melebihi dari yang Dituntut Oleh Terbanding I (Penggugat) "Ultra Petita"

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas dan dengan mendasarkan kepada Yurisprudensi MARI No.339/SIP/1969 tanggal 21 Pebruari 1970 yang kedah hukumnya berbunyi : *"Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau keputusan Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi yang kurang cukup pertimbangannya."*

Maka Pembanding (Tergugat IV) mohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung untuk berkenan memeriksa perkara ini dan selanjutnya memutuskan, sebagai berikut :

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No.333/Pdt.G/2020/PN.Cbi, tanggal 5 Mei 2021 ;

MENGADILI SENDIRI :

## DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi dari Tergugat IV, Tergugat VIII dan Tergugat IX untuk seluruhnya

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat (Terbanding I) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pembanding (Tergugat IV) tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan Penggugat (Terbanding I) adalah Penggugat yang tidak beritikad baik ;
4. Menyatakan Tergugat IV (Pembanding) adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah SHM. No.120/Gunungsindur luas  $\pm$  21.295 m2

Halaman 41 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.

### 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)



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 Sertifikat 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> ;
    - 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)
- SHM No.504/Gunungsindur, luas 900 m<sup>2</sup> tertera a.n Ali Sutanto (Tergugat V)

8. Menolak Tuntutan Penggugat tentang pengosongan dan menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat;
9. Menolak permohonan Dwang som dari Penggugat sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) ;
10. Menghukum Penggugat (Terbanding I) untuk membayar biaya-biaya yang ditimbulkan akibat gugatan a quo ;

Atau

Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa perkara a quo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).



Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan aquo, maka seluruh alasan-alasan keberatan yang dimuat dalam memori banding Pembanding semula Tergugat IV dianggap telah termaktub pula dalam putusan ini dan merupakan bagian yang tak terpisahkan;

Menimbang, bahwa kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada pokoknya memuat:

Bahwa setelah Terbanding membaca seluruh isi Memori Banding dari Pembanding/Tergugat IV tersebut, maka Terbanding / Penggugat menyampaikan sikap MENOLAK seluruh dalil atau alasan-alasan Memori Banding Pembanding tersebut, karena isinya merupakan pengulangan dari Jawab Jinawab di tingkat pertama yang sudah diperiksa dan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibirong.

keberatan-keberatan Pembanding yang dimuat dalam Memori Banding tersebut tidak berdasarkan alasan hukum, karena seluruhnya telah diutarakan, diperiksa dan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim PN Cibirong (hanya pengulangan), sehingga mohon upaya Banding dari Pembanding tersebut untuk ditolak seluruhnya dan kemudian menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibirong No. 333/Pdt.G/2020/PN.Cbi.

Bahwa bersama ini Terbanding / Penggugat, mohon Pengadilan Tinggi Bandung untuk memeriksa dan mengadili perkara Banding ini dengan memberikan putusan sebagai berikut :

**MENGADILI**

1. Menolak Banding dari Pembanding / Tergugat IV untuk seluruhnya.
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibirong No. 333/Pdt.G/2020/PN.Cbi tanggal 03 Mei 2021.
3. Menghukum Pembanding / Tergugat IV untuk membayar biaya perkara dalam tingkat Banding menurut hukum.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan tingkat banding akan memberikan pertimbangannya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Gugatan Penggugat kurang pihak;

Menimbang bahwa Majelis Hakim Tinggi dalam hal ini sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang mengatakan bahwa kaedah hukumnya: “ adalah hak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalm





perkara" dengan demikian cukup alasan untuk menolak eksepsi dari Pembanding (Tergugat IV) tersebut;

2. Gugatan error in objekto;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah dalam hal ini gugatan Penggugat (Terbanding) termasuk katagori error in objekto atau tidak, hal tersebut telah masuk kedalam tahap pembuktian, maka berarti telah masuk dalam lingkup pokok perkara. Dengan demikian bukan lagi wilayah eksepsi, karena itu eksepsi demikian haruslah ditolak;

3. Gugatan Penggugat Kabur ( obscuur libel )

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tinggi dalam hal ini sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri, dimana dalam gugatannya Penggugat (Terbanding) telah menguraikan dengan jelas apa yang didalilkannya dalam Petitum dan apa yang dituntutnya dalam Posita. Hanya saja untuk membuktikan apakah dalam ini dalil dalil tersebut dapat dibuktikan atau tidak oleh Penggugat (Terbanding) hal tersebut telah masuk dalam lingkup pokok perkara. Dengan demikian eksepsi Pembanding (Tergugat IV) haruslah ditolak;

4. Gugatan Penggugat (Terbanding) Nebis in idem;

Menimbang, bahwa hal ini Majelis Hakim tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang menolak eksepsi Tergugat IV (Pembanding), pertimbangan tersebut diambil alih dan dikuatkan oleh Hakim Pengadilan Tinggi. Dengan demikian eksepsi inipun cukup alasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas eksepsi Tergugat IV (Pembanding) haruslah ditolak seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dibuktikan apakah dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat (Terbanding) dalam gugatannya terbukti atau tidak;

Menimbang, bahwa Penggugat (Terbanding) menyatakan ia 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:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa menurut Penggugat (Terbanding) Girik C No.226/Persil 36 SII merupakan turunan (mutasi) dari Girik C No.449/Persil 36 SII, atas pengakuan Penggugat ( Terbanding ) tersebut, Pembanding (Tergugat IV) mempertanyakan apakah mungkin nomor urut lahirnya Girik terdahulu lebih kecil dari nomor urut Girik yang lahirnya kemudian, tegasnya secara administrasi tentang pendaftaran apapun termasuk tanah hal tersebut tidak bisa dan tidak bakal terjadi;

Menimbang, bahwa dengan adanya Girik yang terbit lebih dahulu dengan nomor yang lebih kecil dari yang timbul kemudian hal tersebut sama dengan turunan lahir lebih dahulu dari induknya, disini tentu ada yang salah sehingga dapat terjadi demikian. Sehingga produk dari sesuatu yang salah juga akan membuat kesalahan yang baru;

Menimbang, bahwa objek yang diklaim oleh Penggugat (Terbanding) dalam gugatannya adalah sebidang tanah yang terletak di Gunung Sindur Kecamatan Gunung Sindur Kabupaten Bogor, sedangkan tanah milik Pembanding (Tergugat IV) terletak di Desa Rawa Kalong Kecamatan Gunung Sindur Kabupaten Bogor dengan luas 21.295 M2 (dua puluh satu ribu dua ratus sembilan puluh lima meter persegi);

Menimbang, bahwa di muka persidangan telah didengar keterangan saksi Endang Sutisna yang menjabat sebagai Kades Gunung Sindur, Kecamatan Gunung Sindur Kabupaten Bogor sejak tahun 1998 sampai dengan tahun 2013, menurut saksi dari dulu lokasi tanah tersebut tidak pernah ada perubahan, tidak pernah ada pemekaran wilayah atau penambahan desa, dari dulu desanya bernama Gunung Sindur;

Menimbang, bahwa dari kenyataan sebagaimana diuraikan diatas terdapat perbedaan yang sangat signifikan antara tanah yang diklaim Penggugat (Terbanding) dengan tanah milik Pembanding (Tergugat IV), perbedaan tersebut menyangkut masalah lokasi objek dan luas objek. Dengan demikian tidak ada hubungan antara tanah yang diklaim Penggugat (Terbanding) dengan tanah milik Pembanding (Tergugat IV);

Halaman 45 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tinggi akan mempertimbangkan apakah kepemilikan Pembanding (Tergugat IV) atas tanah miliknya tersebut merupakan perbuatan melawan hukum atau bukan;

Menimbang, bahwa Pembanding (Tergugat IV) mendapatkan tanah miliknya tersebut dengan membeli dari ahli waris Tan Eng Tjeng secara sah dan mengacu pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Setelah membeli dari ahli waris Tan Eng Tjeng tersebut kemudian secara berjenjang melalui Kepala Desa kemudian Camat selaku PPAT dibuat Akta Jual Beli yang kemudian diproses ke Badan Pertanahan untuk diterbitkan SHM atas nama Pembanding (Tergugat IV). Kepemilikan Pembanding (Tergugat IV) atas tanah miliknya tersebut telah diuji keberan dan keabsahannya oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN);

Menimbang, bahwa oleh karena proses kepemilikan Pembanding (Tergugat IV) atas tanah miliknya tersebut telah dilakukan secara benar dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku sejak membeli dari ahli waris Tan Eng Tjeng hingga terbitnya SHM atas nama Pembanding (Tergugat IV), tidak terbukti Pembanding telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dengan demikian gugatan Penggugat (Terbanding) yang menyatakan Pembanding (Tergugat IV) telah melakukan perbuatan melawan hukum haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding (Tergugat IV) tidak melakukan perbuatan melawan hukum, maka tuntutan Penggugat (Terbanding) selebihnya juga haruslah ditolak dan gugatan Penggugat (Terbanding) dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat (Terbanding) ditolak untuk seluruhnya, maka putusan Pengadilan Negeri Cibinong No.333/Pdt.G/2020/PN.Cbi tanggal 5 Mei 2021 haruslah dibatalkan dengan Pengadilan Tinggi mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;

*Halaman 46 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.*

#### 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

Memperhatikan Undang-undang No. 20 Tahun 1947 dan Undang-undang No. 49 Tahun 2009, HIR serta peraturan lain yang bersangkutan ;

**MENGADILI :**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat IV tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 5 Mei 2021, No. 333 / Pdt. G / 2020/ PN.Cbi., yang dimohonkan banding tersebut;

**MENGADILI SENDIRI**

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Tergugat IV (Pembanding) untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat (Terbanding) untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat (Terbanding) untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 25 Oktober 2021 oleh Erlin Hermanto, SH., M.H sebagai Ketua Majelis dengan Dortianna Pardede, SH.M.H., dan Herlina Manurung, SH.M.H., sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut pada hari Senin tanggal 1 Nopember 2021 dalam persidangan yang terbuka untuk umum, dengan didampingi Hakim Anggota, dibantu Kairul Fasja, SH. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara;

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

TTD

TTD

Dortianna Pardede, SH.M.H.

Erlin Hermanto, SH., M.H

TTD

Herlina Manurung, SH.M.H

Panitera Pengganti

Halaman 47 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.



**TTD**  
Kairul Fasja, SH.

Perincian biaya :

- |                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| 1. Biaya Meterai .....             | Rp. 10.000,00         |
| 2. Biaya Redaksi Putusan.....      | Rp. 10.000,00         |
| 3. Biaya proses yang lainnya ..... | <u>Rp. 130.000,00</u> |
| <b>J u m l a h ...</b>             | <b>Rp. 150.000,00</b> |

*Halaman 48 dari 48 halaman, Putusan No.503/PDT/2021/PT.BDG.*