



PUTUSAN
Nomor 28/Pdt.G/2020/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang mengadiliperkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Tjhie Bun Kok, bertempat tinggal di Jalan Tarumanegara No.83 Rt.05
Rw.05 Desa Sukaharja Kec. Cijeruk Kab. Bogor,
sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **OcdsaNatasia R**, bertempat tinggal di Kampung Taman Rt.01 Rw.06
Desa Tamansari Kecamatan Tamansari Kab. Bogor
, sebagai **Tergugat I**;
2. **Abraham Daniel**, bertempat tinggal di Kampung Taman Rt.01 Rw.06
Desa Tamansari Kecamatan Tamansari Kab. Bogor
, sebagai **Tergugat II**;
3. **LeonarImmanuel Y**, bertempat tinggal di Kampung Taman Rt.01 Rw.06
Desa Tamansari Kecamatan Tamansari Kab. Bogor
, sebagai **Tergugat III**;
4. **Pemerintah RI cq. Kementrian Dalam Negeri cq. Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor**, beralamat di Jalan Tegar Beriman Pakansari Cibinong Kabupaten Bogor , sebagai **Tergugat IV**;
5. **Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat**, beralamat di Jalan Soekarno-Hatta No.586 Kota Bandung Jawa Barat , sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Februari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 3 Februari 2020 dalam Register Nomor 28/Pdt.G/2020/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

DALAM POSITA

1. Bahwa Penggugat yang dalam melakukan tindakan hukum a quo bertindak selaku Pembeli atas sebidang tanah seluas 2.055 Mw dengan bangunan-bangunan yang berdiri di atasnya, berlokasi di Kampung Taman RT.01/RW.06 Desa Tamansari, Kecamatan Tamansari Kabupaten Bogor, dengan status hak



tanah Negara/Garapan Pemerintah C-57 Ex-PTP.XI Afdeling Ciomas dan menunjukkan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Dari sebelah Utara : Tanah garapan Irnu Rekna;
- Dari sebelah Selatan : Tanah garapan Siti Aminah;
- Dari sebelah Timur : Jalan Desa;
- Dari sebelah Barat : Lereng garapan Moelyadi;

(Bukti P-1)

2. Bahwa, pada tanggal 16 Juni 2006 telah terjadi sepakatan jual-beli sebidang tanah seluas 2.055 M2 berikut bangunan dan instalasi yang berdiri di atasnya, berdasarkan Surat Kesepakatan Bersama yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara keduanya (selanjutnya disebut "Perjanjian"), Perjanjian mana telah menempatkan Penggugat sebagai Pihak Kedua (Pembeli) dan Pewaris Thomas Ilyas Rachmat (Alm) sebagai Pihak Pertama (Penjual), dan dimenyaksikan oleh tiga orang saksi yang ikut menandatangani surat tersebut, yaitu : 1. Agus Susanto, 2. Machmur (saat itu menjabat sebagai Kepala Desa Tamansari) dan Ny.Saleha (Bukti P-2);
3. Bahwa Perjanjian tersebut meliputi sebidang tanah yang tersebut diatas bersama sebidang tanah lain seluas 940 M2 atas nama Thomas Ilyas Rachmat yang berada disebelahnya dengan Sertipikat Hak Milik No.58/Tamansari dan tanah seluas 64 M2 berupa girik yang keseluruhannya menjadi 3.059 M2 dengan harga Rp.430.000.000,-(empat ratus tiga puluh juta rupiah). (Bukti P-2);
4. Bahwa melalui Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani Pewaris Thomas Ilyas Rachmat (Alm) dihadapan dan dilegalisir Notaris Lanny Hartono,SH tertanggal 26 Juni 2006 (Legalisasi No.181/LEG/2006) menyatakan berjanji dan mengikat diri untuk menjual tanah seluas 2.055 M2 dengan harga Rp.280.000.000,-(dua ratus delapan puluh juta rupiah). (Bukti P-3);
5. Bahwa tanah tersebut adalah tanah garapan terdaftar di Kantor Desa Tamansari dengan No.223.P.107 D.II, SPPT No. 32.03.050.006.000-1942.7 (Bukti P-4);
6. Bahwa telah menjadi masalah dengan proses jual beli tanah tersebut yang diakibatkan Ny.Megawati Siahaan (Alm), yang berupa Istri dari Pewaris Thomas Ilyas Rachmat (Alm) dimana Ny.Megawati Siahaan (Alm) juga telah membuat dan menandatangani Surat Persetujuan bersama-sama dengan Pewaris Thomas Ilyas Rachmat (Alm) di hadapan Notaris Ny.Lanny Hartono,SH tertanggal 6 Juli 2006 dengan Legalisir No. 189/LEG/2006 dan dihadiri saksi-saksi Ny.Evie Paulus dan Ny.Noni Darmawati dan disertakan



terhadap persetujuan yang diberikan kepada suaminya yang dibuat sepihak (Bukti P-5, P-6 dan P-7);

7. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong tentang Surat Pencabutan persetujuan isteri pada tanggal 25 Juli 2006 kepada suaminya Pewaris Thomas Ilyas Rachmat untuk mencabut sementara jual-beli tanah obyek sengketa dan apabila sertipikat sudah jadi maka jual beli tanah obyek sengketa akan dilanjutkan lagi, akan tetapi oleh Notaris Lanny Hartono,SH, surat pencabutan tersebut dinyatakan tidak sah karena harus ditanda tangani suami istri, sedangkan Pewaris Thomas Ilyas Rachmat (Alm) tidak menanda tangannya (Halaman 15 Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata No.93/Pdt.G/2013/PN.Cbn);
8. Bahwa telah terjadi beberapa kali pembayaran dan penyerahan uang kepada Pewaris Thomas Ilyas Rachmat (Alm) maupun istri Pewaris, Ny. Megawati Siahaan (Alm), terkait jual beli tanah tersebut dengan bukti kwitansi dan berita acara pemeriksaan (BAP) Polres Bogor Kota (Bukti P-8, P-9 dan P-10);
9. Bahwa adanya persengketaan pribadi antara Pewaris Thomas Ilyas Rachmat (Alm) dan Megawati Siahaan (Alm) selaku istri Pewaris sehingga adanya Surat Pencabutan dan Surat melarang Penggugat untuk membayar atau menyerahkan pembayaran kepada Pewaris Thomas Ilyas Rachmat (Alm) tanpa sepengetahuan Megawati Siahaan (Alm). (Bukti P-6 dan P-7);
10. Bahwa telah dilayangkan surat-surat teguran/peringatan tertanggal 1 Agustus 2006 dan 15 Agustus 2006 yang menjawab surat dari Pewaris Thomas Ilyas Rachmat (Alm) dengan menggunakan kop surat sebuah organisasi bernama KOMNAS PHD-HAM. (Bukti P-11, P-12 dan P-13);
11. Bahwa karena surat-surat teguran/peringatan Penggugat tersebut tidak juga diindahkan oleh Pewaris Thomas Ilyas Rachmat (Alm) untuk melanjutkan jual-beli sesuai kesepakatan bersama dan pernyataan yang dibuat oleh Pewaris Thomas Ilyas Rachmat (Alm) sendiri ataupun mengembalikan semua uang yang dibayar oleh Penggugat (Bukti P-11 dan P-13);
12. Bahwa dengan tidak adanya itikad baik Pewaris Thomas Ilyas Rachmat (Alm) setelah diberi surat-surat teguran/peringatan dengan ini Pewaris Thomas Ilyas Rachmat (Alm) telah berusaha menghindari kewajibannya kepada Penggugat, maupun melakukan tindakan penipuan dan penggelapan dalam masalah uang pembayaran pembelian obyek tanah yang diterima;
13. Bahwa dengan adanya pembatalan jual-beli sepihak dari Pewaris Thomas Ilyas Rachmat (Alm) dan telah diajukan pula ke Polresta Bogor tanggal 31 Agustus 2006 No.Polisi LP/1316/VIII/2006/SPK dengan laporan tindak pidana penipuan dan penggelepan (Pasal 378/372 KUHP), yang mempunyai hak



untuk menguasai fisik/garap tanah tersebut dan pada waktu itu sudah diproses dalam tingkat akhir di Pengadilan Negeri Bogor namun belum mempunyai Keputusan kekuatan hukum tetap Terdakwa telah meninggal dunia terlebih dahulu, berdasarkan Penetapan No.61/Pid/B/2012/PN.Bgr 5 April 2012 (Bukti P-14 dan P-15);

14. Bahwa pada tanggal 16 Juni 2006 benar telah terjadi peristiwa (demonstrating of fact) transaksi jual-beli hak atas tanah oleh dan antara Pewaris Thomas Ilyas Rachmat (Alm) beserta istri atas penjualan tanah dan bangunan miliknya seluas 2.055 M2 yang surat aslinya sudah diterima oleh kantor Notaris Lanny Hartono pada tanggal 6 Juli 2006 oleh dan antara Pewaris Thomas Ilyas Rachmat (Alm) dan tentang surat persetujuan isterinya dengan Penggugat berkedudukan sebagai pembeli sebagaimana keterangan dalam surat jual-beli pada tanggal 6 Juli 2006 tersebut diatas;
15. Bahwa benar dalam jual-beli ini Pewaris Thomas Ilyas Rachmat (Alm) berjanji dan mengikat diri untuk menjual sebidang tanah garapan C No. 223.P.107.D.II, SPPT NO. 32.03.050.006.000-1942.7 yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Tamansari Desa Tamansari seluas 2.055 M2 sebagaimana ternyata dari Surat Ukur tertanggal 18 Januari 2001 No. 78/Tamansari/2001 kepada Penggugat dengan harga dan cara pembayaran disebut dalam surat Bukti P-3;
16. Bahwa kasus tersebut dilaporkan oleh Penggugat kepada pihak berwajib (Bukti P-14);
17. Bahwa dalam proses peradilan dan penuntutan di Pengadilan Negeri Bogor, Pewaris Thomas Ilyas Rachmat (Alm) meninggal dunia dan proses penuntutan hukuman pidana dinyatakan gugur pada tanggal 5 April 2012 (Bukti P-15);
18. Bahwa adanya seorang yang mengaku sebagai adik ipar dari Pewaris Thomas Ilyas Rachmat (Alm), bernama Sdr.Edward Tampubolon berusaha memutar balikan fakta dan melabui Kepala Desa Tamansari, Sdr.Machmur dengan pernyataan bahwa meninggalnya Pewaris Thomas Ilyas Rachmat (Alm) juga mengakibatkan semua kewajiban termasuk perdata gugur (Bukti P-16);
19. Bahwa adanya dasar hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 523/K/SIP/1973, putusan 6 Januari 1976 yang berbunyi "Dalam perkara yang membebaskan hukuman pidana tidaklah membebaskan dari tanggung jawab secara perdata";
20. Bahwa dengan serangkaian kata-kata bohong yang ditujukan kepada kantor Kepala Desa Tamansari, orang yang mengaku sebagai adik ipar Pewaris



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Thomas Ilyas Rachmat, yang bernama Sdr.Edward Tampubolon tersebut sebenarnya bertindak atas nama Tergugat I,II dan III memperoleh Surat Keterangan Tidak Sengketa tertanggal 19 Februari 2013, kemudian memproses Surat Oper Alih Garapan tertanggal 18 Maret 2013 yang mengoper alihkan hak garap atas tanah tersebut dari Tergugat I, II dan III kepada dirinya surat-surat tersebut dibatalkan secara resmi oleh bukti Surat Notulen Musyawarah tertanggal 8 Maret 2013 dan Surat Pemberitahuan Kepala Desa Tamansari No. 300/10/2004-Pem tertanggal 8 April 2013. (Bukti P-17);

21. Bahwa Sdr. Edward Tampubolon mengklaim kepada Kepala Desa Tamansari tercatat dalam Notulen Musyawarah tanggal 3 April 2013 bahwa "BPN menyatakan kepada Bapak Edward, pengurusan sertipikat tanah Thomas Ilyas agar dibuat Oper Garap dari Ahli Waris Thomas Ilyas kepada Edward untuk mempermudah pengurusan. (Bukti P-17);
22. Bahwa surat-surat yang telah dibatalkan Kantor Desa Tamansari sehingga tidak berlaku maupun mempunyai kekuatan hukum dipergunakan Tergugat I,II dan III untuk memohon hak dan urus sertipikat kepada Kantor Pertanahan Cibinong. (Bukti P-17);
23. Bahwa isteri dari Sdr.Edward Tampubolon menyerahkan uang sebanyak Rp.4.000.000,-(empat juta rupiah) kepada Kepala Desa Tamansari saat itu adalah Sdr. Machmur sebagai uang adminstrasi untuk peningkatan status tanah dengan tujuan disertifikasi BPN dan agar mau mengeluarkan Surat Keterangan Tidak Sengketa tertanggal 19 Februari 2013 dan Surat Oper Alih Garapan tanggal 18 Maret 2013 dari Tergugat I,II dan III kepada suaminya Sdr.Edward Tampubolon tersebut tetapi setelah surat-surat tersebut dibatalkan oleh Keputusan Kepala Desa Tamansari No. 141/01/KPTS-2013 tanggal 8 April 2013, isteri Sdr.Edward Tampubolon tersebut meminta kembali uang Rp.4.000.000,-(empat juta rupiah) dari Kepala Desa Tamansari Sdr.Machmur tetapi tidak serta mengembalikan Surat Keterangan Tidak Sengketa maupun Surat Oper Alih Garapan tersebut dan kembali menggunakannya dalam beberapa kesempatan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor di Cibinong. Mengingat surat-surat tersebut sudah dibatalkan dan tidak memiliki kekuatan hukum. (Halaman 44 dan 45 Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata No.211/PDT.G/2013/PN.Cbn tentang kesaksian dari Saksi Sdr.Machmur, selaku Kepala Desa Tamansari);
24. Bahwa Surat Oper-Alih Garapan tanggal 18 Maret 2013 dipergunakan Sdr.Edward Tampubolon yang bertindak atas nama Tergugat I,II dan III untuk dasar upaya perlawanan dalam gugatan perkara perdata No.

Halaman 5 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2020/PN Cbi**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 211/PDT.G/2013/PN.Cbn terhadap Putusan Perkara Perdata No. 93/PDT.G/2013/PN.Cbn (tetapi Tergugat I,II dan III disebut sebagai Turut Tergugat dalam perkara tersebut) dan menyatakan sebagai Penggagar sah atas obyek tanah sengketa a quo. Dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan menyidangkan perkara tersebut menyatakan “Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas oleh karena Surat Oper Alih Garap tertanggal 18 Maret 2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Tamansari telah dibatalkan sendiri oleh Kepala Desa Tamansari dengan Surat Keputusannya tertanggal 8 April 2013, maka Majelis berpendapat Surat Oper Alih Garapan tersebut menjadi tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, dengan demikian petitum Penggugat (Edward Tampubolon) poin 2 haruslah ditolak; (Halaman 54 dan 55 Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata No. 211/PDT.G/2013/PN.Cbn);
25. Bahwa tindakan dan upaya Tergugat I,II dan III untuk mengoper-alihkan obyek tanah a quo kepada nama orang lain, sebelum permohonan memperoleh hak milik dan sertifikasi kepada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor (yang akan diurus dan diterbit atas nama orang lain yang ditunjuk oleh Tergugat I,II dan III) adalah untuk menghindari kewajiban Tergugat I,II dan III sebagai Ahli Waris dari Pewaris Thomas Ilyas Rachmat (Alm), serta tidak dilaksanakannya jual-beli terhadap obyek tanah tersebut dengan Penggugat sesuai Perjanjian yang telah dibuat Pewaris Thomas Ilyas Rachmat (Alm) merupakan wanprestasi, Perbuatan tersebut bertentangan dengan hukum yang berlaku. (Pasal 1100 KUHPerdata);
26. Bahwa Pasal 1100 KUHPerdata berbunyi “Para ahli waris yang telah bersedia menerima warisan, harus ikut memikul pembayaran utang, hibah wasiat dan beban-beban lain, seimbang dengan apa yang diterima masing-masing dari warisan itu”;
27. Bahwa telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht) dalam perkara perdata perbuatan melawan hukum No.93/Pdt.G/2013/PN.Cbn tanggal 31 Juli 2013 yang memutuskan ganti rugi yang dideritakan Penggugat, namun tidak diindahkan oleh Tergugat I,II dan III;
28. Bahwa telah diletakkan Sita Eksekusi terhadap bangunan-bangunan dan instalasi yang berdiri diatas tanah tersebut, vide Penetapan No.13/Pen.Pdt/Sita.Eks/2013/PN.Cbn Jo No.93/Pdt.G/2013/PN.Cbn;
29. Bahwa Tergugat I,II dan III berupaya mengurus sertifikasi tanah menjadi hak milik dan menjualnya tanpa sepengetahuan Penggugat dengan tujuan merugikan dan mencurangi (begrog) sampai adanya Surat Pernyataan Tidak

Halaman 6 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2020/PN Cbi**



Sengketa tanggal 15 April 2014 yang tertulis telah dicatat dalam Register No. 592.1/04/15/2004-PEM dengan dibubuhkan tanda tangan dan stempel Kepala Desa Tamansari Sdr.Gumilar Suteja (Bukti P-18) yang diduga palsu (forgery) dan Kepala Desa Tamansari Sdr.Gumilar Suteja memberi jawaban tertulis bahwa tidak pernah menandatangani surat No.592.1/04/15/2004-PEM tanggal 15 April 2014 tentang Surat Pernyataan Tidak Sengketa dan tidak teregister dalam buku register Kantor Desa tersebut (Bukti P-18, P-19 dan P-20);

30. Bahwa Surat Pernyataan Tidak Sengketa Palsu yang dipegang dan dipergunakan Tergugat I,II dan III dalam melengkapi persyaratan/kelengkapan berkas dalam permohonan Hak Milik kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dikembalikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor setelah keabsahan dan keaslian berkas surat tersebut dipertanyakan Penggugat dengan Surat Pemberitahuan No. 2445/Ket-300-5/V/2014 tanggal 13 Mei 2014 ditandatangani Sdr.Wing Indarto,SE selaku Kepala Bagian Tata Usaha, A/N Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (Bukti P-21, P-22 dan P-23);
31. Bahwa perbuatan dan sikap Tergugat I,II dan III, maupun orang suruhannya tidak sega-segan untuk melakukan pemalsuan surat dan mempergunakan surat palsu tersebut dalam upaya merugikan dan mencurangi Penggugat serta meloloskan rencana jahatnya. Perbuatan tersebut adalah tindak kejahatan pidana (kriminal) dan melawan hukum (illegal) sehingga Negara melalui Instansi-instansi eksekutif Pemerintah seperti Badan Pertanahan Nasional maupun Lembaga Yudikatif seperti Pengadilan Negeri Cibinong harus mencegah dan memberi isyarat tegas bahwa tindakan tidak benar dan kriminal tersebut tidak akan dibenarkan atau ditolerir dalam Negara ber hukum;
32. Bahwa semua upaya Penggugat untuk menyelesaikan sengketa dengan Tergugat I,II dan III sudah tidak berhasil dan tidak adanya itikad baik ataupun niat untuk mematuhi dan memenuhi putusan Pengadilan tersebut, maupun dilaksanakannya kesepakatan jual-beli dan pernyataan Pewaris Thomas Ilyas Rachmat yang berjanji dan mengikat diri untuk menjual obyek tanah tersebut;
33. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Tergugat I,II dan III tersebut, maka Tergugat I,II dan III telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian, yaitu dengan tidak terlaksananya penyelesaian ganti rugi dan/atau jual-beli sesuai dengan Surat Kesepakatan Bersama dan Surat Pernyataan yang dibuat Pewaris Thomas Ilyas Rachmat, sehingga dengan demikian wanprestasi tersebut telah mengakibatkan kerugian materil uang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.30.100.000,-(tiga puluh juta seratus ribu rupiah) sebagai uang berupa DP (down-payment) uang muka pembelian obyek tanah dan pengecekan surat-surat ke BPN yang diserahkan Penggugat kepada Pewaris Thomas Ilyas Rachmat (Alm) dengan bukti kwitansi, pemberian uang sebanyak Rp.5.000.000,-(lima juta rupiah) atas permintaan isteri Pewaris, Ny.Megawati Siahaan (Alm), yang terbukti dalam pengakuan pada Berita Acara Pemeriksaan (BAP) Polres Bogor tertanggal 27 Nopember 2006, biaya konsultasi hukum Rp.500.000,-(lima ratus ribu rupiah) dengan Tn.Zainal Manani,SH,CN pada tanggal 14 Agustus 2013 dengan bukti kwitansi dan beban Rp.268.800.000,-(dua ratus enam puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah) berupa kehilangan penghasilan termasuk biaya transportasi dalam pengurusan masalah dan perkara yang terjadi sejak 2006 sampai dengan 2013 dengan keterangan slip gaji, yang semua tertuang dan dirinci dalam bukti-bukti terlampir pada perkara perdata No. 93/Pdt.G/2013/PN.Cbn dalam persidangan dan pemeriksaan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang menyidangkan perkara tersebut. Kerugian keseluruhan adalah Rp.299.600.000,-(dua ratus sembilan puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah);

34. Bahwa terhadap wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat I,II dan III tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum Penggugat, maka dengan ini Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Cibinong menyatakan bahwa Tergugat I,II dan III telah melakukan wanprestasi;

35. Bahwa Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Cibinong memerintahkan Tergugat I,II dan III untuk melaksanakan jual-beli obyek tanah tersebut sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang berlaku;

36. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) per hari yang harus dibayar Tergugat I,II dan III bila lali dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong agar berkenan memutuskan:

DALAM PETITUM

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum berlakunya Surat Kesepakatan Bersama tanggal 16 Juni 2006 dan Surat Pernyataan

Halaman 8 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 26 Juni 2006 yang dibuat dan ditanda tangani Penerima Thomas Ilyas Rachmat (Alm);

4. Menyatakan bahwa Tergugat I,II dan III telah melakukan wanprestasi;
 5. Memerintahkan Tergugat I,II dan III untuk melaksanakan jual-beli obyek tanah tersebut dengan Penggugat sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang berlaku;
 6. Menyatakan seluruh bukti-bukti hak orang lain yang ada diatas obyek tanah sengketa tersebut selama ini, yang diajukan berdasarkan permohonan Tergugat I,II dan III dan/atau pihak ketiga yang mendapat hak daripadanya, yang diterbitkan Tergugat IV, adalah tidak sah dan batal demi hukum berikut seluruh turutannya;
 7. Menghukum Tergugat I,II,III dan IV untuk mencabut dan/atau membatalkan seluruh bukti-bukti hak yang diterbitkan atas nama orang lain dan/atau pihak ketiga yang mendapat hak daripadanya, dari register pencatatan hak yang disediakan untuk itu;
 8. Menghukum Tergugat I,II dan III untuk membayar uang paksa (dwagsom) sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) setiap hari Tergugat I,II dan III lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
 9. Membebaskan biaya perkara ini kepada Tergugat I,II dan III;
 10. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas isi putusan ini;
 11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;
- Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang,bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir sendiri, sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maupun Kuasanya tidak hadir, karena ketidakhadiran yang bersangkutan sudah tidak berdomisili di alamat yang tercantum pada Surat Gugatan Penggugat, akan tetapi Penggugat sebagaimana telah disampaikan oleh Majelis Hakim mengenai hal tersebut, Penggugat tetap bertahan atau tidak mau merubah alamat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III seperti dalam gugatannya, untuk Tergugat IV hadir Kuasanya HENRY HUTABARAT,S.Psi PPNPN di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, beralamat di Jalan Tegar Beriman Cibinong Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor. 867/SKU-600/III/2020 tanggal 13 Maret 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor. 360/SK.Pdt/2020/PN.Cbi tanggal 07 April 2020 dan Surat Tugas Nomor. 252/ST-

Halaman 9 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2020/PN Cbi**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

600/III/2020 tanggal 04 Maret 2020, sedangkan untuk Turut Tergugat maupun Kuasanya tidak hadir;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Lucy Ermawati, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator dengan Penetapan Nomor. 28/Pen.Pdt/G/2020/PN.Cbi tanggal 5 Mei 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Mei 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV memberikan jawaban secara tertulis tanggal 16 Juni 2020 pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa dengan mendasari dalil gugatan Penggugat permasalahan aquo merupakan Gugatan Perdata mengenai perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) berkaitan dengan sebidang tanah dan bangunan seluas 2.055 M2 yang terletak di Kampung Taman RT.01/TW.06 Desa Tamansari Kecamatan Tamansari Kabupaten Bogor dengan status Hak Tanah Negara/Garapan Pemerintah C – 57 Ex – PTP.XI Afdeling Ciomas sesuai dengan Surat Kesepakatan Bersama tanggal 16 Juni 2016 antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang tidak terlaksana sampai saat ini, bahwa mencermati dalil gugatan permasalahan aquo belum dan/atau tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat IV;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak secara tegas seluruh gugatan khususnya yang ditujukan kepada Tergugat IV baik pada Posita maupun Petitum pokok perkaranya sepanjang belum memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997; Perlu untuk dipahami oleh Penggugat quad non (apa bila benar) yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo seluas 2.055 M2 yang terletak di Kampung Taman RT.01/RW.06 Desa Tamansari Kecamatan Tamansari Kabupaten Bogor dengan status Hak Tanah Negara/Garapan Pemerintah C – 57 Ex-PTP.XI mengingat permasalahan aquo Tergugat IV sebagai fungsi pelayanan publik dibidang pertanahan secara administratif belum pernah

Halaman 10 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2020/PN Cbi



menerbitkan Produk berupa Sertipikat Hak atas objek sengketa sehingga nota bene tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat IV;

3. Bahwa Tergugat IV menolak petitum poin 6-7 khususnya yang ditujukan kepada Tergugat IV, perlu disampaikan bahwa terhadap permohonan hak atas tanah sepanjang memenuhi persyaratan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria Jo Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 3 Tahun 1997 Tergugat IV? Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor akan memproses permohonan tersebut;
4. Berdasarkan data arsip pada Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor kami sampaikan kronologis Sertipikat Hak Milik No.58/Desa Tamansari Kecamatan Ciomas, Penerbitan Sertipikat tanggal 12-01-1999, Surat Ukur No. 15/Tamansari/1998 Tanggal 29-05-1998 Luas : 940 M2 (Sembilan Ratus Empat Puluh Meter Persegi), Pemberian Hak berdasarkan Surat Keputusan Tanggal 21-11-1998 No. 1265/HM/KWBPN/98 No.Urut 3, tercatat Pemegang Hak atas nama Thomas Ilyas Rahmat. Selanjutnya
 - a. Buku tanah pengganti diterbitkan berdasarkan berita acara penggantian buku tanah Nomor. 589/BA/pD.H/XII/2017 tanggal 04-12-2017;
 - b. Pengecekan Sertipikat tanggal 19 Desember 2017;
 - c. Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor. 33/2017 yang dibuat oleh Fridon,SH,MH Selaku PPAT dan beralih kepada Nyonya Rumundang Butar Butar;

Berdasarkan hal-hal dan ketentuan tersebut diatas mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo berkenan memutuskan :

1. Menerima Jawab Tergugat IV;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Sertipikat Hak Milik No.58 Desa Tamansari Kecamatan Ciomas atas nama Nyonya Rumundang Butar Butar;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
5. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa persidangan dilanjutkan dengan acara jawab menjawab dimana Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22 Juni 2020 dan Tergugat IV melalui Kuasanya mengajukan Duplik tanggal 30 Juni 2020;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut, Penggugat dalam persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotokopi Surat mengenai oper garapan tanggal 02 Desember 1986, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Asli dan fotokopi Surat Kesepakatan Bersama tanggal 16 Juni 2006, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan tanggal 26 Juni 2006, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Asli dan fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bnagunan Tahun 2006 dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2006 atas nama THOMAS, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Asli dan fotokopi Surat Persetujuan tanggal 6 Juli 2006, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Asli dan fotokopi Surat Pencabutan tanggal 25 Juli 2006, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Asli dan fotokopi Kwitansi dengan nilai Rp.25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah) tanggal 26 Juni 2006 dan Asli dan fotokopi Tanda Terima uang sebesar Rp.100.000,-(seratus ribu rupiah) tanggal 24 Juni 2006, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Berita Acara Pemeriksaan Kepolisian, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Pemberitahuan tanggal 1 Agustus 2006, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;
10. Asli dan fotokopi Putusan Nomor. 93/Pdt.G/2013/PN.Cbn, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10;
11. Asli dan fotokopi Putusan Nomor. 211/Pdt.G/2013/PN.Cbn, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10.a;
12. Asli dan fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan No.Pol. STPL/1316/VIII/2006/SPK tanggal 31 Agustus 2006, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11;
13. Fotokopi Penetapan No.61/Pid.B/2012/PN.Bgr tanggal 5 April 2012, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-12;
14. Fotokopi Surat pernyataan tanggal 18 Pebruari 2013, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-12.a;

Halaman 12 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2020/PN Cbi**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Asli dan fotokopi Surat Nomor. 300/10/2004-Pem tanggal 08 April 2013 Perihal : Pemberitahuan dan Himbauan Perihal Permasalahan tanah garapan Pemerintah ex.PTP XI Afdeling Ciomas Kabupaten Bogor, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13;
16. Asli dan fotokopi Keputusan Kepala Desa Tamansari Nomor. 141/01/kpts-2013 tanggal 08 April 2013 Tentang Pembatalan Surat Keterangan Tidak Sengketa Nomor. 592.2/56/2004/2013 tanggal 19 Februari 2013 atas obyek Tanah Garapan Pemerintah Ex PTP XI AFDELING CIOMAS Kabupaten Bogor seluas 2.034 M2 yang terletak di Wilayah Kampung Taman RT.01 RW.06 Desa Tamansari Kecamatan Tamansari Kabupaten Bogor, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13.a;
17. Fotokopi Notulen Musyawarah tanggal 08 Maret 2013 Tentang Musyawarah Permasalahan Tanah dan Rumah Almarhum Thomas Ilyas Rachmat (beserta lampiran), yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13.b;
18. Asli dan fotokopi Surat penjelasan Jawab Surat tanggal 11 Nopember 2013, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-14;
19. Fotokopi Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 15 April 2014, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-15;
20. Asli dan fotokopi Jawaban Surat Nomor. 141/37/2004/2014 tanggal 26 Mei 2014, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-16;
21. Fotokopi Permohonan Salinan Surat Nomor. 141/03/2004/2014 tanggal 30 Juni 2014, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-17;
22. Asli dan fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan Nomor. B/684/VII/2014/Reskrim tanggal 18 Juli 2014, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-18;
23. Asli dan fotokopi Surat tanggal 16 April 2014 Perihal Pemberitahuan terkait obyek tanah sengketa atas nama Thomas Ilyas Rachmat berlokasi di Kampung Taman Desa Tamansari, Kecamatan Tamansari Kabupaten Bogor (ex-PTP XI Afdeling Ciomas) dan Sita Eksekusi No.13/Pen.Pdt/Sita.Eks/2013/PN.Cbn Jo No.93/Pdt.G/2013/PN.Cbn yang telah diletakkan terhadap bagian dari bangunan-bangunan dan instalasi yang berdiri diatas obyek tanah sengketa tersebut, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-19;
24. Asli dan fotokopi Surat tanggal 2 Mei 2014 Perihal Permohonan kepada Kantor Pertnahan Kabupaten Bogor untuk pemberitahuan apabila ada permohonan peningkatan status atau sertifikasi atas obyek tanah sengketa

Halaman 13 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2020/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Thomas Ilyas Rachmat berlokasi di Kampung Taman Desa Tamansari Kecamatan Tamansari Kabupaten Bogor (ex-PTP.XI Afdeling Ciomas) dan Sita Eksekusi No.13/Pen.Pdt/Sita.Eks/2013/PN.Cbn Jo No.93/Pdt.G/2013/PN.Cbn yang telah diletakkan terhadap bagian dari bangunan-bangunan dan instalasi yang berdiri diatas obyek tanah sengketa tersebut, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-20;

25. Asli dan fotokopi Surat Pemberitahuan Nomor. 2445/Ket-300.5/V/2014 tanggal 13 Mei 2014, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-21;
26. Asli dan fotokopi Surat Keterangan tidak sengketa yang diajukan Abraham Daniel dkk tanggal 26 Mei 2014, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-22;
27. Fotokopi Surat Permohonan Petunjuk Nomor. 645/8-32/III/2019 tanggal 26 Maret 2019, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-23;
28. Asli dan fotokopi Surat tanggal 29 Juli 2019 Perihal : Tanah Garapan No.223.P.107.D.II No.32.03.050.006.000-1942.7 yang terletak di Propinsi Jawa Barat Kabupaten Bogor, Kecamatan Ciomas Desa Tamansari (Tanah Negara Bekas Efacht Verponding No.19 (seb), Surat Hak atas nama NV.CULTUUR MAATSCAPPIJ TJIOMAS, seluas 2,034 M2), yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-24;
29. Fotokopi Surat tanggal 13 Mei 2014, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-25;
30. Fotokopi Surat Nomor. 1259/SD-600/IV/2015 tanggal 09 April 2015 Perihal Mohon Petunjuk Pelayanan Pertanahan, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-26;
31. Asli dan fotokopi Penetapan No. 13/Pen.Pdt/Sita.Eks/2013/PN.Cbn Jo NO.93/Pdt.G/2013/PN.Cbn tanggal 15 April 2014, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-27;
32. Asli dan fotokopi Berita Acara Sita Eksekusi No. 13/Pen.Pdt/Sita.Eks/2013/PN.Cbn Jo No.93/Pdt.G/2013/PN.Cbn tanggal 15 April 2014, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-28;

Bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti P-1, P-8, P-9, P-12, P-12.a, P-13.b, P-15, P-17, P-23, P-25, dan P- 26 fotokopi dari fotokopi;

Halaman 14 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2020/PN Cbi**



Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat-surat tersebut, Penggugat telah pula mengajukan 3 (tiga) orang saksi sebagai berikut:

1. Saksi AHMAD ROJAI, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Tjhie Bun Kok (Penggugat), tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan kerja, saksi tidak kenal dengan Ocdsa Natasia R (Tergugat I), Abraham Daniel (Tergugat II) dan Leonar Imanuel Y (Tergugat III), tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan kerja, sedangkan dengan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Prov Jawa Barat (Turut Tergugat) saksi tidak tahu dan tidak kenal, tidak ada hubungan pekerjaan;
 - Bahwa Para Tergugat tersebut tidak pernah mengajukan surat pindah dari Desa Tamansari;
 - Bahwa saksi pernah melihat wakil dari Para Tergugat dan 2 (dua) orang petugas dari Kantor Desa Tamansari yaitu sekitar bulan Januari 2020, namun pada pada saat itu Kepala Desa tidak ada ditempat;
 - Bahwa yang datang petugas dari Kantor Badan Pertanahan Nasional namanya saksi lupa dan yang wakil dari Para Tergugat namanya Bapak Edwar;
 - Bahwa kemudian ada lagi datang wakil dari Para Tergugat dan petugas dari Badan Pertanahan Nasional ke Kantor Desa Tamansari namun saksi lupa tanggal dan bulannya;
 - Bahwa saksi bertemu langsung dengan Bapak Edwar dan pada saat itu saksi tidak diperlihatkan Surat Kuasa dari ahli waris Tergugat;
 - Bahwa Para Tergugat tersebut tidak pernah mengajukan surat pindah dari Desa Tamansari;
 - Bahwa Para Tergugat sudah tidak tinggal disitu lagi, namun masih tercatat secara administrasi karena belum ada permohonan pindah dari Kantor Desa Tamansari;
 - Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan Para Tergugat tidak tinggal disitu lagi, karena dahulu dilokasi tersebut ada rumah tapi kosong;
 - Bahwa sekarang dilokasi tersebut tidak ada bangunan dan sudah rata dengan tanah;
 - Bahwa tanah yang disengketakan adalah rumah yang diratakan tersebut;
 - Bahwa tanah yang disengketakan tersebut di Jaga oleh Ormas untuk dijadikan tempat parkir, namun sebelumnya dit Jaga oleh Pak Dering;



- Bahwa setahu saksi Ormas menunggu lokasi tersebut disuruh oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah yang disengketakan tersebut;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut ada Sita Eksekusi dari pengadilan Negeri;
- Bahwa Pemberitahuan Sita Eksekusi ke Kantor Desa Tamansari pada tahun 2019;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Penggugat dan Kuasa Tergugat IV memberikan pendapat tidak keberatan;

2. Saksi SUNANDAR, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Tjhie Bun Kok (Penggugat), tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan kerja, saksi tidak kenal dengan Acdsa Natasia R (Tergugat I), Abraham Daniel (Tergugat II), Leonar Imanuel Y (Tergugat III), tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan kerja, saksi tahu dengan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bogor (Tergugat IV) dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Prov Jawa Barat (Turut Tergugat), tidak ada hubungan kerja;
- Bahwa pada bulan Januari 2020 yang tanggalnya saksi lupa ada datang Kuasa dari ahli waris (Para Tergugat) ke Kantor Desa namun saksi tidak berada ditempat dan saksi tidak bertemu;
- Bahwa kemudian yang kedua, tanggal dan bulannya saksi lupa datang ke Kantor Desa Tamansari yaitu Bapak Edwar Tampubolon dan isteri serta 2 (dua) orang dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan berpakaian seragam;
- Bahwa kedatangan Wakil dari Para Tergugat tersebut ke Kantor Desa Tamansari untuk menyerahkan surat dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jawa Barat;
- Bahwa sehubungan dengan surat tersebut Para Tergugat meminta surat dari Kantor Desa untuk mempertegas isi surat tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu Para Tergugat tersebut warga mana, namun Para Tergugat tersebut tidak tinggal disitu lagi;
- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan Para Tergugat tidak tinggal disitu lagi, namun yang saksi tahu sejak bulan Desember 2019 Para Tergugat tidak tinggal disitu lagi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi lihat dilokasi tersebut sudah tidak ada bangunan rumah dan hanya tanah kosong;
- Bahwa saksi tidak tahu Para Tergugat ada mengajukan surat pindah karena selama saksi menjabat sebagai Kepala Desa tidak ada Para pihak yang minta surat pindah;
- Bahwa pada saat itu dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) datang ke Kantor tidak ada menunjukkan surat tugas;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Penggugat dan Kuasa Tergugat IV memberikan pendapat tidak keberatan;

3. JAENUDIN TJETJE, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Tjhie Bun Kok (Penggugat) tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan kerja, saksi tidak kenal dengan Ocdsa Natasia R (Tergugat I), Abraham Daniel (Tergugat II), Leonar Imanuel Y (Tergugat III, tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan kerja, saksi tahu dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bogor (Tergugat IV) dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Prov Jawa Barat, tidak ada hubungan pekerjaan;
- Bahwa saksi pernah kedatangan tamu yaitu Kuasa ahli waris dan keluarganya dari Para Tergugat di Kantor Desa Tamansari;
- Bahwa kedatangan Kuasa ahli waris dan keluarga dari Para Tergugat tersebut untuk menggugat haknya sehubungan dengan tanah yang disengketakan tersebut;
- Bahwa Kuasa ahli waris dari Para Tergugat tersebut minta surat keterangan tidak sengketa, namun saksi tidak beranimembuatkan surat tersebut;
- Bahwa dasarnya minta surat keterangan tidak sengketa Kuasa ahli waris Para Tergugat tersebut membawa surat dari Badan Pertanahan Nasional (BPN);
- Bahwa pada saat itu saksi sebagai Pjs Kepala Desa Tamansari;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Penggugat dan Kuasa Tergugat IV memberikan pendapat tidak keberatan;

Menimbang, bahwa untuk Tergugat IV dalam perkara ini tidak mengajukan bukti surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, Majelis Hakim juga telah melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) pada hari Jum'at tanggal 07 Agustus 2020 yang selengkapnyanya termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Sidang;

Halaman 17 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2020/PN Cbi

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan kesimpulan tanggal 15 Agustus 2020, sedangkan untuk Tergugat IV tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa pada akhirnya pihak Penggugat menyatakan tidak mengajukan bukti-bukti maupun hal-hal yang lain dalam perkara ini dan selanjutnya mohon putusan;

Menimbang, bahwaselanjutnyasegalasesuatu yang termuatdalam berita acara persidanganperkaraini, untukmeningkatkanputusaninidianggaptelah termuat dan menjadibagian yang takterpisahkandenganputusanini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Penggugat telah melakukan kesepakatan jual beli atas sebidang tanah seluas 2.055 M2 dengan bangunan-bangunan yang berdiri di atasnya, berlokasi di Kampung Taman RT.01/RW.06 Desa Tamansari, Kecamatan Tamansari Kabupaten Bogor, dengan status hak tanah Negara/Garapan Pemerintah C-57 Ex-PTP.XI Afdeling Ciomas dan menunjukkan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Dari sebelah Utara : Tanah garapan Irnu Rekna;
- Dari sebelah Selatan : Tanah garapan Siti Aminah;
- Dari sebelah Timur : Jalan Desa;
- Dari sebelah Barat : Lereng garapan Moelyadi;

Bahwa, pada tanggal 16 Juni 2006 telah terjadi kesepakatan jual-beli sebidang tanah seluas 2.055 M2 berikut bangunan dan instalasi yang berdiri di atasnya, berdasarkan Surat Kesepakatan Bersama yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara keduanya (selanjutnya disebut "Perjanjian"), Perjanjian mana telah menempatkan Penggugat sebagai Pihak Kedua (Pembeli) dan Pewaris Thomas Ilyas Rachmat (Alm) sebagai Pihak Pertama (Penjual), dan disaksikan oleh tiga orang saksi yang ikut menandatangani surat tersebut, yaitu : 1. Agus Susanto, 2. Machmur (saat itu menjabat sebagai Kepala Desa Tamansari) dan Ny.Saleha ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya, Penggugat telah mengajukan bukti Surat berupa P-1 sampaidengan P-28 dan 3 (Tiga) Orang saksi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat IV telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya menolak dalil Penggugat;

Menimbang, bahwa sebelum lebih jauh Majelis Hakim pertimbangan Pokok Perkara, terlebih dahulu Majelis Hakim pertimbangan dalil penggugat sendiri yang dalam posisinya yang menyatakan bahwa Penggugat yang dalam melakukan tindakan hukum a quo bertindak selaku Pembeli atas sebidang tanah seluas 2.055 Mw dengan bangunan-bangunan yang berdiri di atasnya, berlokasi di Kampung Taman RT.01/RW.06 Desa Tamansari, Kecamatan Tamansari Kabupaten Bogor, dengan status hak tanah Negara/Garapan Pemerintah C-57 Ex-PTP.XI Afdeling Ciomas dan menunjukkan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Dari sebelah Utara : Tanah garapan Irnu Rekna;
- Dari sebelah Selatan : Tanah garapan Siti Aminah;
- Dari sebelah Timur : Jalan Desa;
- Dari sebelah Barat : Lereng garapan Moelyadi;

Bahwa, pada tanggal 16 Juni 2006 telah terjadi kesepakatan jual-beli sebidang tanah seluas 2.055 M2 berikut bangunan dan instalasi yang berdiri di atasnya, berdasarkan Surat Kesepakatan Bersama yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara keduanya (selanjutnya disebut "Perjanjian"), Perjanjian mana telah menempatkan Penggugat sebagai Pihak Kedua (Pembeli) dan Pewaris Thomas Ilyas Rachmat (Alm) sebagai Pihak Pertama (Penjual), dan dimenyaksikan oleh tiga orang saksi yang ikut menandatangani surat tersebut, yaitu : 1. Agus Susanto, 2. Machmur (saat itu menjabat sebagai Kepala Desa Tamansari) dan Ny.Saleha;

Bahwa Perjanjian tersebut meliputi sebidang tanah yang tersebut diatas bersama sebidang tanah lain seluas 940 M2 atas nama Thomas Ilyas Rachmat yang berada disebelahnya dengan Sertipikat Hak Milik No.58/Tamansari dan tanah seluas 64 M2 berupa girik yang keseluruhannya menjadi 3.059 M2 dengan harga Rp.430.000.000,-(empat ratus tiga puluh juta rupiah);

Bahwa melalui Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani Pewaris Thomas Ilyas Rachmat (Alm) dihadapan dan dilegalisir Notaris Lanny Hartono, SH tertanggal 26 Juni 2006 (Legalisasi No.181/LEG/2006) menyatakan berjanji dan mengikat diri untuk menjual tanah seluas 2.055 M2 dengan harga Rp.280.000.000,-(dua ratus delapan puluh juta rupiah);

Bahwa tanah tersebut adalah tanah garapan terdaftar di Kantor Desa Tamansari dengan No.223.P.107 D.II, SPPT No. 32.03.050.006.000-1942.7;

Bahwa perkara ini telah ada Putusan Perkara Perdata No.93/Pdt.G/2013/PN.Cbn;

Halaman 19 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2020/PN Cbi**



Menimbang, bahwa dalil Penggugat dan jawaban Tergugat IV serta bukti surat yang diajukan di Persidangan, berdasarkan Bukti P-10 berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong dengan No.93/Pdt.G/2013/PN.Cbn yang telah diputus Verstek telah berkekuatan hukum tetap (inkracht) bersesuaian dengan bukti P-26, bukti P-27 berupa Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong dengan No:13/Pen.Pdt/Sita.Eks/2013/PN.Cbn Jo. No.93/Pdt.G/2013/PN.Cbn, bukti P-28 berupa Berita Acara Sita Eksekusi No.13/Pen.Pdt/Sita.Eks/2013/PN.Cbn. Jo No.93/Pdt.G/2013/PN.Cbn yang dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 15 April 2014;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan setempat atas obyek sengketa tertanggal 07 Agustus 2020 sebagaimana berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa atas dalil serta bukti surat yang diajukan di persidangan tersebut diatas, setelah Majelis Hakim menelaah secara seksama, oleh karena Subyek perkara terdahulu dan Obyeknya adalah sama, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perkara a quo Ne Bis In Idem;

Menimbang, bahwa berdasarkan perihal tersebut diatas, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1917 KUH Perdatadan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Ne Bis In Idem;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 5.634.000,00,-(Lima Juta enam ratus tiga puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Selasa, tanggal 13 Oktober 2020, oleh kami, Indra Meinantha Vidi, S.H., sebagai Hakim Ketua, Amran S. Herman, S.H., M.H. dan Liena, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota., yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 3 Februari 2020, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 20 Oktober 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para

Halaman 20 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota tersebut, Suprapti, Panitera Pengganti dan Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Amran S. Herman, S.H., M.H.

Indra Meinantha Vidi, S.H.

Liena, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Suprapti

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp	30.000,00;
2. Biaya Proses.....	: Rp	75.000,00;
3. Biaya Panggilan.....	: Rp	4.340.000,00;
4. PNBP Panggilan.....	: Rp	50.000,00;
5. Biaya Kirim Wesel.....	: Rp	56.000,00;
6. Biaya Kirim Pos.....	: Rp	57.000,00;
7. Biaya PS.....	: Rp	1.000.000,00;
8. Redaksi.....	: Rp	10.000,00;
9. Materai.....	: Rp	6.000,00;
Jumlah	: Rp	5.634.000,00;

(lima juta enam ratus tiga puluh empat ribu rupiah)