



**PUTUSAN**  
Nomor 1070 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**JAMES T A HARTONO**, bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani Nomor 118, RT 005/RW 004, Kelurahan Tanah Sareal, Kota Bogor;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Terbanding II;

**L a w a n**

**ENGKOS WIDJAYA ahli waris (alm) LOUW PUK SENG alias SUJONO selaku Pewaris**, bertempat tinggal di Jalan Villa Tomang Mas F-I, RT 004/RW 011, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tumpal C Tampubolon, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Raya Tajur Nomor 168, Bogor (d/a Pangestu Motor), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Desember 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

**D a n :**

- 1. HENDRA alias HENDRO alias TAN ENG TJANG**, bertindak dalam kedudukannya selaku ahli waris dan sekaligus merangkap selaku kuasa dari para ahli waris (alm) Tan Eng Tjeng selaku Pewaris, bertempat tinggal di Pamulang Barat, RT 004/RW 08, Kelurahan Pamulang, Kecamatan Pamulang, Kabupaten Tangerang;
- 2. ALI SOETANTO**, bertempat tinggal di Jalan H. Samanhudi Nomor 65, RT 008/RW 006, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;
- 3. KEPALA DESA GUNUNG SINDUR**, berkedudukan di Jalan Atna Asmawi Nomor 10, Kelurahan Gunung Sindur, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor;
- 4. CAMAT GUNUNG SINDUR**, berkedudukan di Jalan Atna Asmawi Nomor 58, Kelurahan Gunung Sindur, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 5. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN

**BOGOR**, berkedudukan di Jalan Tegar Beriman, Cibinong, Kabupaten Bogor;

## 6. KEPALA KANTOR PELAYANAN PAJAK CIBINONG/KPP

**PRATAMA CIBINONG**, berkedudukan di Jalan Aman Nomor 1, Komplek Perkantoran Pemda Bogor, Cibinong;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, III, IV, V, VI, VII/Terbanding I, III, IV, V, VI, VII;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat II/Terbanding II dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, III, IV, V, VI, VII/Terbanding I, III, IV, V, VI, VII di muka persidangan Pengadilan Negeri Cibinong pada pokoknya atas dalil-dalil:

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, diuraikan dengan alas hak berupa Girik C Nomor 226/Persil 36 S II, seluas 17.050 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu lima puluh meter persegi), tertera atas nama Louw Puk Seng; Adapun batas-batas tanah milik Penggugat di atas, adalah:  
Utara, tanah Keng Im/Keng Swan;  
Timur, Jalan Raya Serpong-Gunung Sindur;  
Barat, tanah BPMSOH/kebon karet;  
Selatan, tanah Teng Ento/Thung Ento;
2. Bahwa adapun perolehan dengan Girik C Nomor 226/Persil 36 S II berasal dari harta peninggalan orang tua Penggugat qq Louw Puk Seng alias Sujono yang diperoleh atas dasar pembagian waris pada tahun 1961 dari orang tuanya qq Loa A Njan (kakek Penggugat) dengan alas hak tanah berupa Girik C Nomor 499/Persil 36 S II;
3. Bahwa adapun perolehan asal tanah dengan Girik C Nomor 499/Persil 36 S II atas nama Loa A Njan berasal dari tanah milik Tan Eng Tjeng (qq orang tua Tergugat I) yang beralas hak tanah berupa Girik C Nomor 119/Persil 36 S II, perolehan mana terjadi pada tanggal 24 Maret 1952 dengan cara jual mutlak/lepas seharga Rp500,00 (lima ratus rupiah), dimana keabsahan perolehan atas kepemilikan tanah oleh Loa A Njan telah diuji kebenarannya

Halaman 2 dari 31 hal. Put. Nomor 1070 K/Pdt/2016



dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 234/1950 tanggal 30 Agustus 1951 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 209/1961 tanggal 5 September 1961 (*inkracht*);

4. Bahwa adapun isi kedua putusan *a quo* adalah menolak gugatan Penggugat yang diajukan oleh Tan Wie Sin dan Eno (*qq* saudara kandung Tan Eng Tjeng) kepada Loa A Njan selaku Tergugat dan Tan Eng Tjeng selaku Turut Tergugat, dimana gugatan pada pokoknya memohon pengadilan untuk menyatakan tanah dengan Girik C Nomor 119/Persil 36 S II atas nama Tan Eng Tjeng adalah harta warisan yang belum dibagi dan jual mutlak/lepas yang terjadi tanggal 24 Maret 1952 antara Tan Eng Tjeng dengan Loa A Njan mohon dinyatakan sebagai jual beli akad/gadai;
5. Bahwa selanjutnya pihak Tan Eng Tjeng tidak mau mengindahkan atas kedua putusan di atas dan secara sepihak telah menguasai kembali lokasi fisik tanah *a quo* yang semula ada dalam penguasaan Loa A Njan, dengan cara mematok, merusak segala tanaman yang di atasnya dan bahkan mengancam akan membongkar makam istri Loa A Njan yang berada di lokasi tanah *a quo*, dan akibatnya Loa A Njan mengajukan gugatan melawan hukum terhadap Tan Eng Tjeng sehingga terbitlah Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 45/1979/Pdt.G/L/Bgr *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 108/1980/Perd/PTB *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 764/K/Sip/1981 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 201 PK/Pdt/1992;  
Catatan, putusan peninjauan kembali di atas dimohonkan oleh sdr Hendra alias Hendro alias Tan Eng Tjiang (*qq* Tergugat I) selaku Pemohon Peninjauan Kembali yang bertindak selaku ahli waris dari Tan Eng Tjeng yang telah meninggal pada tanggal 25 Januari 1981 dengan Termohon Peninjauan Kembali Louw Pek Sung alias Sujono (orang tua Penggugat);
6. Bahwa adapun isi putusan di atas adalah menyatakan perbuatan Tergugat adalah melawan hukum dan melarang Tergugat melakukan tindakan apapun terhadap tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya termasuk kuburan istri Penggugat dan apabila ketentuan dilanggar Tergugat dikenakan uang paksa sebesar Rp5.000,00 (lima ribu rupiah) setiap hari kepada Penggugat, dan selanjutnya Penggugat selaku pihak yang dikabulkan permohonannya telah mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor dengan dikeluarkannya Berita Acara Eksekusi Nomor 09/Eks/Pdt/1991/PN Bgr *juncto* Nomor 45/1979/Pdt/G/L/Bgr., tanggal 7 September 1991;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa atas isi putusan dan berita acara eksekusi di atas keberadaan selanjutnya oleh para ahli waris (alm) Tan Eng Tjeng yang dikuasakan kepada Tergugat I telah diabaikan, dimana Tergugat I secara sepihak telah menghidupkan kembali keberadaan Girik C Nomor 119/Persil 36 S II yang tertera atas nama Tan Eng Tjeng, seluas 17.050 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu lima puluh meter persegi) dan selanjutnya Tergugat I telah menjual tanah *a quo* kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 20/174/VIII/GNS tanggal 26 Agustus 1997 yang dibuat di hadapan Tergugat V dalam jabatannya selaku PPAT wilayah (*qq* Drs. Ade Hidayat);
8. Bahwa adapun yang dijadikan dasar atas penerbitan secara sepihak atas keberadaan Girik Nomor C 119/Persil 36 S II diduga karena adanya penerbitan Surat Girik Nomor C 119 dan Surat Keterangan Tanah Nomor S 5180/WPJ-04/KI-3511/1986, kedua surat *a quo* dikeluarkan tanggal 23 September 1986 oleh Tergugat VII (Kantor Ipeda), dan berakibat Tergugat IV diduga selaku Kepala Desa telah menghidupkan kembali atas keberadaan girik *a quo* dalam catatan buku C desanya, berikutnya Tergugat VII kembali pada tanggal 16 September 1996 telah menerbitkan surat tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan dari tahun 1991 sampai dengan 1995 terhadap tanah Girik atas nama Tan Eng Tjeng (*qq* Surat Nomor SP.6874/WPI-07/KP/0305/1996 tanggal 16 September 1996), padahal di lokasi tanah *a quo* orang tua Penggugat (Louw Puk Seng) sejak tahun 1981 sampai dengan tahun 2001 telah memenuhi atas pelunasan atas Pajak Bumi dan Bangunan *a quo*;
9. Bahwa selanjutnya Tergugat VII melalui suratnya kembali Nomor S 2275/WPJ-07/KB-0311/1989 tanggal 7 September 1989 yang ditujukan kepada Bupati Bogor telah menjelaskan bahwa Kantor Pajak Bumi dan Bangunan tidak pernah mengeluarkan Surat Keterangan Tanah Nomor S 5180/WPJ-04/KI-3511/1986 dan surat girik atas nama Tan Eng Tjeng di atas, selanjutnya timbul pertanyaan kenapa Tergugat IV selaku Kepala Desa masih tetap memberlakukan kembali keberadaan Girik C 119/Persil 36 S II ? dan bahkan Tergugat V selaku Camat tetap membuat akta jual beli atas tanah dengan objek girik *a quo in casu* terjadi pada tanggal 26 Agustus 1997 ?;
10. Bahwa akibat dibuatnya jual beli *a quo*, Tergugat II telah mengajukan permohonan penerbitan sertifikat atas tanah *a quo* kepada Tergugat VI dan selanjutnya diterbitkanlah Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Gunung Sindur yang tertera atas nama Tergugat II (James T A Hartono), seluas 21.295 m<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu dua ratus sembilan puluh lima meter persegi) dan

Halaman 4 dari 31 hal. Put. Nomor 1070 K/Pdt/2016

#### 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)



selanjutnya Sertifikat Hak Milik Nomor 120 *a quo* telah dimatikan karena telah dipecah-pecah sampai habis dan diterbitkanlah:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 500/Gunung Sindur, seluas 4.150 m<sup>2</sup> (empat ribu seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 26/2005;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 501/Gunung Sindur, seluas 4.153 m<sup>2</sup> (empat ribu seratus lima puluh tiga meter persegi) Surat Ukur Nomor 27/2005;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 638/Gunung Sindur, seluas 4.173 m<sup>2</sup> (empat ribu seratus tujuh puluh tiga meter persegi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 639/Gunung Sindur, seluas 3.165 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus enam puluh lima meter persegi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 516/Gunung Sindur, seluas 154 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh empat meter persegi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 530/Gunung Sindur, seluas 285 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan puluh lima meter persegi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Gunung Sindur, seluas 291 m<sup>2</sup> (dua ratus sembilan puluh satu meter persegi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 532/Gunung Sindur, seluas 314 m<sup>2</sup> (tiga ratus empat belas meter persegi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 518/Gunung Sindur, seluas 152 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh dua meter persegi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 519/Gunung Sindur, seluas 152 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh dua meter persegi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 520/Gunung Sindur, seluas 152 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh dua meter persegi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 510/Gunung Sindur, seluas 3.541 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus empat puluh satu meter persegi);

Keseluruhan sertifikat di atas tertera atas nama Tergugat II (James TA Hartono);

- Sertifikat Hak Milik Nomor 504/Gunung Sindur, seluas 900 m<sup>2</sup> (sembilan ratus meter persegi), Surat Ukur Nomor 30/2005, tertera atas nama Ali Sutanto (*qq* Tergugat III) yang diperoleh dari Tergugat II;

11. Bahwa fakta menyebutkan antara Tergugat I dengan Tergugat II terkait keberadaan atas penjualan tanah *a quo* sampai sekarang masih terjadi sengketa terkait kepemilikannya (saling melaporkan) dan fakta *a quo* membuktikan bahwa Tergugat II dapat dikategorikan bukan selaku pembeli beriktikad baik oleh karenanya keberadaannya tidak perlu dilindungi oleh





hukum, termasuk juga keberadaan Tergugat III yang telah memperoleh tanah berasal dari Tergugat II;

12. Bahwa tindakan Tergugat VI yang telah tidak hati-hati dalam meneliti lebih dalam atas penerbitan sertifikat yang dimohonkan oleh Tergugat II padahal asal-usul tanah *a quo* sebelumnya telah dijadikan objek sengketa pengadilan dan Penggugat telah dinyatakan selaku pemilik tanah yang sah, di samping itu telah terjadi pelanggaran atas batas maksimal kepemilikan bidang tanah, dimana 13 (tiga belas) bidang tanah sertifikat di atas hanya dimiliki oleh satu orang (*qq* Tergugat II) yang terjadi dalam satu wilayah hukum saja;
13. Bahwa atas tindakan dari Tergugat I dan Tergugat II di atas terkait atas penguasaan kepemilikan (surat-surat dan fisik tanah) atas bidang tanah milik Penggugat (perbuatan melawan hukum), jelas-jelas telah mengalami kerugian yang apabila diperhitungkan perinciannya sebagai berikut:
  - Kerugian materiil, dimana sejak tahun 1978 (saat terjadi penguasaan kembali fisik tanah oleh Tergugat I) sampai sekarang Penggugat tidak bisa mengusahakan dan memanfaatkan tanahnya yang bila ditaksir sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
  - Kerugian immateriil, berupa nama baik orang tua Penggugat terkait adanya gangguan atas keberadaan harta peninggalannya yang bila ditaksir sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
14. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya atas pelaksanaan isi putusan gugatan kelak (pengosongan), Penggugat sangat khawatir kalau Tergugat I, II dan III yang saat ini menguasai lokasi fisik tanah sengketa dan bahkan telah mendirikan beberapa bangunan ruko dan telah menyewakannya kepada pihak lain akan mengalihkan kepada pihak ketiga lainnya yang akan menimbulkan permasalahan yang semakin kompleks, oleh karena itu Penggugat mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah sengketa, berupa:
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 500/Gunung Sindur, seluas 4.150 m<sup>2</sup> (empat ribu seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 26/2005;
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 501/Gunung Sindur, seluas 4.153 m<sup>2</sup> (empat ribu seratus lima puluh tiga meter persegi), Surat Ukur Nomor 27/2005;
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 638/Gunung Sindur, seluas 4.173 m<sup>2</sup> (empat ribu seratus tujuh puluh tiga meter persegi);
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 639/Gunung Sindur, seluas 3.165 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus enam puluh lima meter persegi);



- Sertifikat Hak Milik Nomor 516/Gunung Sindur, seluas 154 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh empat meter persegi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 530/Gunung Sindur, seluas 285 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan puluh lima meter persegi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Gunung Sindur, seluas 291 m<sup>2</sup> (dua ratus sembilan puluh satu meter persegi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 532/Gunung Sindur, seluas 314 m<sup>2</sup> (tiga ratus empat belas meter persegi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 518/Gunung Sindur, seluas 152 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh dua meter persegi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 519/Gunung Sindur, seluas 152 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh dua meter persegi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 520/Gunung Sindur, seluas 152 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh dua meter persegi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 510/Gunung Sindur, seluas 3.541 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus empat puluh satu meter persegi);

Keseluruhan sertifikat di atas tertera atas nama Tergugat II (James TA Hartono);

- Sertifikat Hak Milik Nomor 504/Gunung Sindur, seluas 900 m<sup>2</sup> (sembilan ratus meter persegi), Surat Ukur Nomor 30/2005, tertera atas nama Ali Sutanto (*qq* Tergugat III);

15. Bahwa akibat permohonan sertifikat yang diajukan oleh Tergugat II kepada Tergugat VI telah didasarkan atas adanya fakta cacat hukum akibat adanya tindakan dari Tergugat I, IV, V dan VII, untuk itu wajar dan pantas agar keseluruhan atas sertifikat yang diterbitkan atas nama Tergugat II dan III harus dinyatakan tidak sah atas keberlakuannya;
16. Bahwa agar Tergugat I, II dan III dapat tepat waktu melaksanakan isi keputusan dalam perkara ini (pengosongan), maka Penggugat mohon kiranya Majelis Hakim berkenan menghukum Tergugat I, II dan III secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) tiap-tiap hari atas kelalaiannya dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
17. Bahwa karena gugatan ini didasari atas bukti-bukti yang otentik (*ic* putusan pengadilan), mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada banding, kasasi, ataupun bantahan/*verzet*;



Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang berlokasi di Kampung Prumpung, RT 02/02, Desa Gunung Sindur, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, diuraikan dengan alas hak berupa Girik C Nomor 226/Persil 36 S II tertera atas nama Louw Puk Seng, seluas 17.050 m<sup>2</sup> (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 Jalan Raya Serpong-Gunung Sindur;
  - Barat dengan tanah BPMSOH/kebon karet;
3. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan berlaku atas Akta Jual Beli Nomor 20/174/VIII/GNS tanggal 26 Agustus 1997 dibuat di hadapan Drs. Ade Hidayat selaku PPAT wilayah Gunung Sindur beserta turutannya terkait;
5. Menyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan berlaku atas:
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 500/Gunung Sindur, seluas 4.150 m<sup>2</sup> (empat ribu seratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 26/2005;
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 501/Gunung Sindur, seluas 4.153 m<sup>2</sup> (empat ribu seratus lima puluh tiga meter persegi) Surat Ukur Nomor 27/2005;
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 638/Gunung Sindur, seluas 4.173 m<sup>2</sup> (empat ribu seratus tujuh puluh tiga meter persegi);
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 639/Gunung Sindur, seluas 3.165 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus enam puluh lima meter persegi);
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 516/Gunung Sindur, seluas 154 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh empat meter persegi);
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 530/Gunung Sindur, seluas 285 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan puluh lima meter persegi);
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Gunung Sindur, seluas 291 m<sup>2</sup> (dua ratus sembilan puluh satu meter persegi);
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 532/Gunung Sindur, seluas 314 m<sup>2</sup> (tiga ratus empat belas meter persegi);
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 518/Gunung Sindur, seluas 152 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh dua meter persegi);





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik Nomor 519/Gunung Sindur, seluas 152 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh dua meter persegi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 520/Gunung Sindur, seluas 152 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh dua meter persegi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 510/Gunung Sindur, seluas 3.541 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus empat puluh satu meter persegi);

Keseluruhan sertifikat di atas tertera atas nama Tergugat II (James TA Hartono);

- Sertifikat Hak Milik Nomor 504/Gunung Sindur, seluas 900 m<sup>2</sup> (sembilan ratus meter persegi), Surat Ukur Nomor 30/2005, tertera atas nama Ali Sutanto (qq Tergugat III);
6. Menghukum Tergugat I, II dan III maupun pihak ketiga lainnya yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan kembali tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;
  7. Menghukum Tergugat I, II dan III secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) ditambah kerugian immateril sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus;
  8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
  9. Menghukum Tergugat I, II dan III secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) kepada Penggugat tiap-tiap hari lalai dalam melaksanakan isi keputusan dalam perkara ini;
  10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi, ataupun bantahan;
- Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, VI dan VII mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

1. Gugatan kurang pihak;
  - Bahwa gugatan Penggugat hanya ditujukan kepada Hendra alias Tan En Tjang, adalah gugatan yang kurang pihaknya, karena Hendra alias Tan En Tjang adalah anak sulung dan almarhum Tan En Tjeng, dan lima bersaudara dengan alamat yang berbeda-beda, maka seharusnya gugatan ditujukan kepada seluruh para ahli waris Tan En Tjeng;
  - Bahwa dalil gugatan yang menyatakan Hendra sebagai kuasa para ahli waris sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam poin 1, adalah tidak



benar, karena sampai saat ini para ahli waris belum memberi kuasa dalam perkara a *quo* kepada Hendra;

- Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, adalah terbukti gugatan Penggugat kurang pihak dan oleh karenanya gugatan Penggugat harus ditolak demi hukum atau setidaknya tidak dapat diterima;

2. Gugatan Penggugat *error in objekto*;

- Bahwa gugatan Penggugat jelas salah objek sengketa karena objek yang digugat berbeda dengan yang dimiliki oleh Tergugat I bahwa hal ini menunjukkan Penggugat dislokasi (*error in objekto*);
- Bahwa dapat kami jelaskan bahwa objek tanah Penggugat berada di Kampung Prumpung, RT 02/03, Desa/Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor. Alas Hak Girik C Nomor 226 Persil 36/SII Blok Bambu Kuning seluas 17.050 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu lima puluh meter persegi) atas nama Low Fuk Seng dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Utara, tanah Keng Im/Kem Swan;
  - Timur, Jalan Raya Serpong-Gunung Sindur;
  - Barat, tanah BPMSOH;
  - Selatan, Komplek Batarium;
- Bahwa tanah milik ahli waris Tan En Tjeng adalah terletak di Kav. Prumpung, RT 02/02, Desa/Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor. Dengan alas hak Girik C Nomor 119/Persil 36 S/II dan Persil 34AS3 dengan jumlah seluruhnya kurang lebih 21.490 m<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu empat ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama Tan En Tjeng. Dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Utara, tanah milik Kem In;
  - Timur, Jalan Raya Serpong;
  - Barat, Komplek Batarium;
  - Selatan, tanah milik Eng Tok (Surat Girik Kohir 14-03-015/119, Persil 36 dan 34);
- Bahwa atas penjelasan di atas maka terbukti dan jelas bahwa gugatan Penggugat *error in objekto*/dislokasi oleh karenanya gugatan Penggugat harus ditolak demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat II:

- Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan:
1. Gugatan Penggugat kurang pihak atau subjek gugatan kurang lengkap (*exceptie plurium litis consortium*);



- ❖ Bahwa keharusan lengkapnya subjek yang dijadikan Tergugat atau Turut Tergugat dalam suatu surat gugatan telah ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 200 K/Pdt/1998 tanggal 27 September 1990 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1642 K/Pdt/2005, yang kaedah hukumnya berbunyi:

“Ketidaklengkapan dalam merumuskan subjek yang seharusnya menjadi Tergugat, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah *error in persona* dan akan berakibat gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)”;

Dengan mendasarkan kepada putusan Mahkamah Agung RI tersebut di atas, maka gugatan yang telah Penggugat ajukan *in casu* telah kurang pihak, yakni kurang lengkap subjek hukum yang dijadikan Tergugatnya. Hal tersebut dikarenakan, Penggugat dalam gugatannya *in casu* telah tidak melibatkan/menyertakan subjek hukum lain yang secara langsung telah terlibat dalam hal yang menjadi objek gugatan *a quo*. Pihak-pihak atau subjek hukum dimaksud adalah sebagai berikut:

- 1). Ny. Budi Wenny Yanti, S.H., PPAT Wilayah Kabupaten Bogor, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah membuat dan menandatangani akta jual beli tanah antara Tergugat II dengan Tergugat III atas tanah seluas 900 m<sup>2</sup> (sembilan ratus meter persegi) yang merupakan bagian tanah milik Tergugat II yang saat ini menjadi objek gugatan *a quo*. Bahwa oleh karena Ny. Budi Wenny Yanti, S.H., PPAT., secara langsung juga ikut berkaitan dengan objek gugatan *in casu*, maka seharusnya Penggugat juga melibatkan/menjadikan menggugat Ny. Budi Wenny Yanti, S.H., PPAT sebagai salah satu Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat dalam gugatan *a quo*;
- 2). PT Bank OCBC NISP TBK yang berkantor pusat di Jakarta Selatan, keharusan Penggugat menjadikan PT Bank OCBC NISP TBK sebagai pihak baik menjadi salah satu Tergugat ataupun Turut Tergugat dalam gugatannya *in casu*, dikarenakan atas sebagian tanah milik Tergugat II Sertifikat Hak Milik Nomor 518/Gunungsindur luas 152 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh dua meter persegi) (pecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Gunungsindur yang merupakan bagian dari objek gugatan *a quo*) sejak tahun 2010 sampai dengan sekarang masih dalam penguasaan dan atau sedang dibebani hak tanggungan oleh PT Bank OCBC NISP TBK dengan Akta



Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 5319/2010. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka sudah seharusnya Penggugat juga melibatkan/menjadikan PT Bank OCBC NISP TBK sebagai salah satu Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat dalam gugatannya *in casu*;

- 3). Ny. Rachmiati, S.H., PPAT wilayah Kabupaten Bogor, keharusan Penggugat menjadikan Ny. Rachmiati, S.H., PPAT sebagai pihak baik menjadi salah satu Tergugat ataupun Turut Tergugat dalam gugatannya *in casu*, dikarenakan Ny. Rachmiati, S.H., selaku PPAT yang telah membuatkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 5319/2010 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 518/Gunungsindur luas 152 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh dua meter persegi) atas nama Tergugat II;

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka sudah seharusnya Penggugat juga melibatkan/menjadikan Rachmiati, S.H., selaku PPAT sebagai salah satu Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat dalam gugatannya *in casu*, di samping pihak-pihak sebagaimana disebutkan di atas, juga ada pihak-pihak lain yang seharusnya dilibatkan/dijadikan Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat dalam gugatan *a quo* oleh Penggugat, yakni pihak lainnya yang telah menyewa bangunan ruko milik Tergugat II yang berdiri di atas tanah milik Tergugat II *in casu*, yang keberadaan pihak yang menyewa ruko tersebut diakui keberadaannya oleh Penggugat sebagaimana yang diterangkannya dalam dalil gugatannya pada angka 14 (empat belas);

Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas yang mana Penggugat telah tidak mensertakan/menjadikan Ny. Budi Wenny Yanti, S.H., PPAT., PT Bank OCBC NISP TBK dan Ny. Rachmiati, S.H., PPAT, maka jelas terbukti bahwa gugatan Penggugat *in casu* adalah kurang pihak. Oleh karenanya sebagaimana yang telah ditegaskan oleh Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 200 K/Pdt/1998 tanggal 27 September 1990 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1642 K/Pdt/2005 sebagaimana disebutkan di atas, maka sangat beralasan hukum gugatan Penggugat *in casu* dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

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* terletak di Kampung Perumpung, Desa Gunungsindur, Kecamatan Gunungsindur, Kabupaten Bogor;

Penggugat juga dalam dalil gugatannya pada angka 3, 4 dan 5 menegaskan dan juga mendasarkan kepada Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 234/1950 tanggal 30 Agustus 1951 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 209/1961 tanggal 5 September 1961;

Bahwa berdasarkan surat dari Sekretaris Wilayah/Daerah Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor tanggal 19 Mei 1997, menegaskan bahwa objek yang disengketakan dalam Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 234/1950 tanggal 30 Agustus 1951 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 209/1961 tanggal 5 September 1961 adalah bukan terletak di Desa Gunung Sindur, Kecamatan Gunungsindur, Kabupaten Bogor akan tetapi terletak di Desa Rawakalong, Kecamatan Gunungsindur, Kabupaten Bogor;

Dengan fakta sebagaimana tersebut di atas, maka terbukti Penguat telah salah objek dalam mengajukan gugatan *in casu*. Oleh karenanya sangat beralasan hukum gugatan Penguat *in casu* dinyatakan untuk ditolak;

- Penguat tidak jelas objek gugatannya sehingga menyebabkan gugatan Penguat menjadi kabur "*obscur libel*";

Bahwa gugatan Penguat adalah *obscur libel*, hal tersebut dikarenakan tidak adanya kejelasan atas apa yang dijadikan objek gugatannya, yang mana dalam gugatan Penguat *in casu* telah terjadi ketidaksinkronan dalam gugatan Penguat yang menjadikan gugatan *a quo* menjadi kabur. Ketidaksinkronan tersebut dapat dilihat dengan jelas dalam posita maupun petitumnya;

- ❖ Bahwa dalam surat gugatannya pada angka 1 (satu) Penguat mengklaim dan mendalilkan memiliki tanah di Kampung Prumpung, Desa Gunungsindur, Kecamatan Gunungsindur, Kabupaten Bogor dengan alas hak berupa Girik C Nomor 226/Persil 36 S II seluas 17.050 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu lima puluh meter persegi). Akan tetapi dalam dalilnya pada angka 10 (sepuluh) tiba-tiba Penguat mengklaim tanah *a quo* menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Gunungsindur luas 21.295 m<sup>2</sup>;
- ❖ Bahwa ketidaksinkronan lain dapat dilihat juga secara jelas dalam petitum Penguat. Sebagaimana yang tercantum dengan jelas dalam surat gugatan Penguat, bahwa Penguat mendasarkan gugatan *a quo* kepada pendakuannya atas tanah seluas 17.050 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu





lima puluh meter persegi) yang didasarkan kepada Girik C Nomor 226/Persil 36 S II, akan tetapi dalam petitumnya Penggugat meminta Majelis Hakim untuk menyatakan cacat hukum atas sertifikat hak milik-sertifikat hak milik yang dimiliki Tergugat II yang *notabene* luas tanahnya jauh lebih luas dari yang diklaim oleh Penggugat;

Bentuk ketidakjelasan gugatan Penggugat *a quo* yang lainnya dapat dilihat dengan jelas dalam dalil gugatannya pada angka 2 (dua), Penggugat mendalilkan dengan tegas dan jelas bahwa Girik C Nomor 226/Persil 36 S II berasal dari Girik C Nomor 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 Nomor 499/Persil S II lebih besar dari nomor letter C turunan atau berikutnya yakni C Nomor 226/Persil S II;

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

- Gugatan Penggugat *nebis in idem*;

Bahwa gugatan Penggugat *nebis in idem*, hal itu dikarenakan 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 alias Sujono selaku pewaris. Selanjutnya dalam dalil gugatannya pada angka 5 dan 6 yang menegaskan, bahwa Loa A Nyan yang merupakan ayah dari Law Puk Seng alias Sujono yang *notabene* ayah kandung dari Penggugat telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Tan Eng Tjeng sebagaimana yang termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 45/1979/Pdt.G/L/Bgr *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 108/1980/Perd/PTB *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 764/K/Sip/1981 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI



Nomor 201 PK/Pdt/1992;

Bahwa, Penggugat di samping mendalilkan dengan putusan hukum sebagaimana tersebut di atas juga mendasarkan kepada Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 234/1950 tanggal 30 Agustus 1951 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 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 alias Sujono yang *notabene* ayah kandung dari Penggugat, sedangkan Tan Eng Tjeng adalah ayah kandung dari Tergugat I;

Bahwa sekalipun Penggugat dalam gugatan *a quo* hanya sebatas ahli waris ataupun selaku kuasa waris dari para ahli waris Law Puk Seng alias Sujono yang *notabene* anak dari Low A Nyan, akan tetapi secara substansi merupakan representatif dari Low A Nyan. Sedangkan Tergugat I 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 *nebis in idem*, sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1917 KUHPerdara:

“Bahwa kekuatan suatu putusan Hakim dan seterusnya.... 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 di dalam hubungannya yang sama pula”;

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

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 13-4-1976 Nomor 647 K/Sip/1973, yang berbunyi:  
“Ada atau tidaknya azas *nebis in idem* tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa objek 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 tanggal 3-10-1973 Nomor 558 K/Sip/1973, yang berbunyi:  
“Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun objek perkara dan juga Penggugatnya yang menyebabkan gugatan tidak dapat diterima”;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 6-12-1967 Nomor 145



K/Sip/1967, yang berbunyi:

“Yang menjadi hakekat *nebis in idem* adalah bahwa pihak yang berperkara adalah sama dan barang yang dipersengkekatan juga sama”;  
Di samping dasar hukum di atas, penegasan bahwa perkara *a quo* dapat dinyatakan *nebis in idem* dipertegas pula oleh Sarwono, S.H., 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, objeknya, subjeknya dan pengadilannya serta alasannya sama”;

Berdasarkan uraian dasar yuridis sebagaimana tersebut di atas, maka suatu gugatan dikatakan *nebis in idem*, apabila memiliki kesamaan baik subjek, objek, 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 *nebis 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 dan Para Penggugat seluruhnya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Eksepsi Tergugat VI:

1. Bahwa Tergugat VI menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya berdasarkan fakta hukum dan menguntungkan Tergugat VI;
2. Tentang salah pihak (*error in persona*);

Bahwa apabila dicermati gugatan Para Penggugat dalam dalil gugatannya telah salah pihak dalam menarik atau melibatkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor ke dalam pihak/*partij* sebagai Tergugat VI. Tentunya sudah dipahami dan diketahui oleh Para Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Mahkamah Agung tanggal 1 Agustus 1983 Nomor 1072 K/Sip/1982, termuat dalam Yurisprudensi Indonesia, yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia penerbitan 1983-I, halaman 191. Bahwa untuk melibatkan atau menarik sebagai pihak Tergugat dalam suatu gugatan sudah menjadi suatu keharusan adalah pihak terkait yang mempunyai hubungan langsung dengan subjek maupun objek perkaranya atau lebih jelasnya pihak yang secara nyata menguasai memanfaatkan bidang tanah objek sengketa;

Dengan mempedomani ketentuan tersebut dikarenakan Tergugat VI



sebagai lembaga pencatat yang tupoksinya melaksanakan fungsi pelayanan publik di bidang pertanahan *notabene* tidak mempunyai hubungan langsung dengan objek perkaranya, maka gugatan *a quo* dapat dikategorikan sebagai gugatan salah pihak (*error in persona*) oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim gugatan dimaksud untuk dinyatakan ditolak atau tidak diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

3. Tentang gugatan kabur (*obscuur libel*);

Bahwa gugatan Para Penggugat dalam posita angka 1 mendalilkan 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 berupa Girik C. Nomor 226/Persil 36 S.II seluas 17.050 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu lima puluh meter persegi) kemudian pada posita angka 10 didalilkan bahwa terhadap tanah tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 120 seluas 21.295 m<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu dua ratus sembilan puluh lima meter persegi) yang telah dimatikan karena telah dipisah-pisah sampai habis sehingga dalam petitumnya mohon agar sertifikat-sertifikat tersebut dinyatakan batal atau cacat hukum;

Memahami dalil gugatan pada posita dimaksud terdapat kejanggalan serta ketidaksinkronan antara posita dengan petitum gugatannya dikarenakan tanah yang diakui milik Para Penggugat atau yang menjadi dasar gugatan luasnya 17.050 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu lima puluh meter persegi) sedangkan jelas-jelas sertifikat inlitis luasnya 21.295 m<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu dua ratus sembilan puluh lima meter persegi);

Bahwa terhadap kelebihan luas 4.245 m<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus empat puluh lima meter persegi) Penggugat tidak menjelaskan asal usul kepemilikannya sehingga tidak beralasan terhadap petitum yang menyatakan sertifikat-sertifikat objek sengketa harus dibatalkan atau dinyatakan tidak berkekuatan hukum mengingat semestinya yang menjadi objek gugatan hanya sebagian dari sertifikat inlitis;

Demikian halnya gugatan pada posita angka 2 yang mendalilkan bahwa Girik C. 226/P.36.S.II yang menjadi bukti alas hak kepemilikan Para Penggugat perolehanya dari Girik C Nomor 449 Persil 36.S.II. Perlu dipahami dan diketahui oleh Para Penggugat bahwa pencatatan nomor C. Tanah milik adat yang tertera dalam buku C induk desa di kelurahan/desa maupun Kantor Ipeda selalu diawali dari Nomor 1....2....3.... dan seterusnya secara berurutan. Dengan demikian merupakan hal yang mustahil apabila Girik Nomor 226 yang tentunya diterbitkan lebih dahulu perolehannya dari



Girik/Letter C Nomor 449 yang penerbitannya belakangan atau belum terdaftar saat terbitnya C.226;

Bahwa dikarenakan adanya ketidakjelasan dalil gugatan pada posita maupun petitumnya terkait dengan alas hak maupun adanya perbedaan luas maka gugatan Para Penggugat menjadi tidak jelas sehingga dapat diklasifikasikan sebagai gugatan kabur (*obscur libel*) maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat untuk dinyatakan ditolak atau tidak diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

4. Tentang gugatan *nebis in idem*;

Bahwa terhadap tanah sengketa sebagaimana yang telah didalilkan Para Penggugat dalam gugatannya pada posita angka 3, 4, 5 dan 6. Pada pokoknya menjelaskan mengenai kepemilikan tanah Para Penggugat sebelumnya telah diuji kebenarannya dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 234/1950 tanggal 30 Agustus 1971 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 209/1961 tanggal 5 September 1961 dan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Di samping putusan hukum di atas Para Penggugat juga berpedoman pada Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 45/1979/Pdt.G/L/Bgr *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 108/1980/Perd/PTB., *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 764/K/Sip/1981 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 201 PK/Pdt/1992;

Bahwa setelah dipelajari dan dipahami terhadap putusan-putusan yang didalilkan oleh Para Penggugat pada posita-posita tersebut di atas maka terhadap objek maupun subjeknya secara substansial adalah sama dengan perkara *a quo*. Dengan demikian merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 3-10-1973 Nomor 558 K/Sip/1973 *juncto* tanggal 6-12-1967 Nomor 145/K/Sip/1967 maka gugatan *a quo* merupakan gugatan *nebis in idem*, sehingga patut untuk dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

5. Tentang gugatan kekurangan pihak;

Bertitik tolak pada dalil gugatan Para Penggugat tanah objek sengketa *quad non* (apa bila benar) telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Gunung Sindur dan telah dipecah-pecah maka untuk menentukan suatu kepastian hukum dan agar lebih jelas duduk permasalahannya seharusnya Para Penggugat menarik semua pihak yang ada hubungan hukum dan/atau telah ikut melakukan tindakan hukum yang ada keterkaitannya dengan tanah *in casu*; Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten





Bogor/Tergugat VI terdapat pihak ketiga lainnya sebagai subjek dan sertifikat objek sengketa yang tidak ditarik sebagai pihak/*partaj*, antara lain:

- Ny. Budi Wenny Yanti, S.H., selaku PPAT. Yang membuat akta jual beli sebagai bukti peralihan hak Sertifikat Hak Milik 504/Gunung Sindur dari James T.A. Hartono ke atas nama Ali Sutanto;
- PT Bank OCBC NISP TBK., berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan adalah pihak yang membebani hak tanggungan Sertifikat Hak Milik Nomor 518/Gunung Sindur awalnya juga berasal dari Sertifikat Hak Milik Nomor 120/Gunung Sindur;
- Ny. Rachmiati, S.H., selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor yang telah membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 5319/2010 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 518/Gunung Sindur;

Bahwa dikarenakan faktanya para pihak tersebut di atas tidak ditarik sebagai *partij* dalam perkara *a quo* maka gugatan tersebut diklasifikasikan sebagai gugatan kekurangan pihak, yang sudah sepatutnya untuk dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

6. Tentang kewenangan mengadili (*absolute competentie*);

Bahwa gugatan Para Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat VI yang dituangkan dalam posita 15, 10, 12 pada prinsipnya mendalilkan bahwa terhadap tanah objek sengketa yang diakui milik Para Penggugat seluas 17.050 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu lima puluh meter persegi) merupakan harta peninggalan orang tua Penggugat *qq* Louw 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 Sertifikat Hak Milik Nomor 120 Gunung Sindur atas permohonan Tergugat II yang kemudian telah dimatikan karena telah dipisah-pisah sampai habis menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor LnO 500, 501, 638, 639, 516, 530, 531, 532, 518, 519, 520, 510 dan 504/Gunung Sindur. Bahwa dikarenakan penerbitan sertifikat-sertifikat *inlitis* atas permohonan Tergugat II telah didasarkan adanya fakta cacat hukum maka pada petitum gugatannya mohon agar sertifikat-sertifikat *inlitis* adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan berlaku atau batal demi hukum;

Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan/upaya untuk mencari keadilan, Para Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong, karena tuntutan mengenai batal demi hukum sertifikat objek sengketa berdasarkan ketentuan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Undang Nomor 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 *juncto*, Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14-10-1993 Nomor 224/Td.TUN/X/1993 perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan:

Bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai sertifikat 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 Para Penggugat dalam gugatannya adalah mempermasalahkan tentang prosedural yang telah dilanggar oleh Tergugat VI dalam menerbitkan sertifikat-sertifikat objek sengketa tidak prosedural dikarenakan yang menjadi dasar penerbitannya cacat hukum sehingga melanggar hukum; Bahwa dikarenakan tuntutan gugatan Para Penggugat yang menginginkan sertifikat-sertifikat objek perkara untuk dinyatakan batal demi hukum, dengan dasar dalil gugatan adalah tentang adanya hal-hal yang dilanggar dalam prosedural penerbitan sertifikat *a quo*, selaku demikian permasalahan *a quo* murni kewenangan pengujiannya berada pada Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 *juncto* Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004;

Bahwa dengan mempedomani dalil-dalil gugatan Para Penggugat dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana uraian-uraian tersebut di atas 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 ontvankelijk verklaard*);

Eksepsi Tergugat VII:

A. Eksepsi kompetensi absolut;

Halaman 20 dari 31 hal. Put. Nomor 1070 K/Pdt/2016



Bahwa atas suatu keputusan tata usaha negara dan sengketa yang timbul atas suatu keputusan tata usaha negara adalah merupakan sengketa tata usaha negara. Oleh karenanya Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa, mengadili dan memutus secara *a quo* dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan sebagai berikut:

“Bahwa adapun yang dijadikan dasar atas penerbitan secara sepihak atas keberadaan Girik Nomor C 119/Persil 36 S II diduga karena adanya penerbitan Surat Girik Nomor C 119 dan Surat Keterangan Tanah Nomor S 5180/WPJ-04/KI-3511/1986, kedua surat *a quo* dikeluarkan tanggal 23 September 1986 oleh Tergugat VII (Kantor Ipeda), dan berakibat Tergugat IV diduga selaku Kepala Desa telah menghidupkan kembali atas keberadaan girik *a quo* dalam catatan buku C desanya, berikutnya Tergugat VII kembali pada tanggal 16 September 1996 telah menerbitkan surat tunggakan PBB dari tahun 1991 sampai dengan 1995 terhadap tanah girik atas nama Tan Eng Tjeng (*qq* Surat Nomor SP.6874/WPI-07/KP/0305/1996 tanggal 16 September 1996), padahal di lokasi tanah *a quo* orang tua Penggugat (Louw Puk Seng) sejak tahun 1981 sampai dengan tahun 2001 telah memenuhi atas pelunasan atas PBB *a quo*”;

“Bahwa selanjutnya Tergugat VII melalui Suratnya kembali Nomor S 2275/WPJ-07/KB-0311/1989 tanggal 7 September 1989 yang ditujukan kepada Bupati Bogor telah menjelaskan bahwa kantor PBB tidak pernah mengeluarkan Surat Keterangan Tanah Nomor S 5180/WPJ-04/KI-3511/1986 dan surat girik atas nama Tan Eng Tjeng di atas, selanjutnya timbul pertanyaan kenapa Tergugat IV selaku Kepala Desa masih tetap memberlakukan kembali keberadaan Girik C 119/Persil 36 S II ? dan bahkan Tergugat V selaku Camat tetap membuat akta jual beli atas tanah dengan objek girik *a quo in casu* terjadi tanggal 26 Agustus 1997 ?”;

2. Bahwa mengingat gugatan yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat VII adalah terkait dengan penerbitan girik (yang sekarang telah berubah menjadi SPPT PBB) yang merupakan sengketa Tata Usaha Negara, maka pengadilan yang berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan terhadap penerbitan SPPT PBB adalah Peradilan Tata Usaha Negara. Hal ini sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 dan 10 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 51



Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Undang Undang PTUN) yang mengatur sebagai berikut:

Pasal 1 angka 9:

Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Pasal 1 angka 10:

Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

3. Bahwa bagi seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara, penyelesaiannya adalah melalui Peradilan Tata Usaha Negara;
  4. Bahwa dalam gugatannya, terbukti Penggugat memperlakukan tindakan hukum Tata Usaha Negara Tergugat VII yang dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan merupakan bagian dan pelaksanaan tugas dan fungsinya sebagai instansi yang melakukan kewenangan di bidang perpajakan;
  5. Bahwa berdasarkan uraian di atas jelas bahwa yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili sengketa dalam perkara *a quo* yang terkait dengan penerbitan girik (yang sekarang telah berubah menjadi SPPT PBB) adalah Pengadilan Tata Usaha Negara. Dengan demikian sangatlah beralasan, apabila Tergugat VII mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk terlebih dahulu mengeluarkan putusan sela yang menyatakan menerima eksepsi Tergugat VII dan menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk memeriksa perkara *a quo* dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- B. Eksepsi *error in persona*;
- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat VII adalah *error in persona* dengan alasan-alasan sebagai berikut:



1. Bahwa Tergugat VII tidak mempunyai perselisihan hukum dengan Penggugat sehingga tidak dapat dijadikan pihak dalam perkara ini. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 4K/RUP/1958 tahun 1958 yang menyebutkan bahwa:  
“untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri maka syarat mutlaknya harus ada perselisihan hukum antara pihak yang berperkara”;
2. Bahwa objek gugatan dalam perkara *a quo* menurut Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat III atas sebidang tanah yang berlokasi di Kampung Prumpung, RT 02/02, Desa Gunung Sindur, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor dengan alas hak berupa Girik C Nomor 226/Persil 36 S II seluas 17.050 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu lima puluh meter persegi);
3. Bahwa sengketa yang terjadi adalah sengketa kepemilikan antara Penggugat dan Tergugat I sampai dengan Tergugat III, sehingga tidak ada kaitannya dengan Tergugat VII;
4. Bahwa sejak bulan Januari 2012 kewenangan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sektor pedesaan dan perkotaan dialihkan dari Direktorat Jenderal Pajak ke Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 79 ayat (3), Pasal 80 ayat (2), dan Pasal 84 ayat (1) Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK.07/2010 dan Nomor 58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai pajak daerah yang mengatur sebagai berikut:  
Pasal 79 ayat (3):  
“Penetapan besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kepala Daerah”;  
Pasal 80 ayat (2):  
“Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan dengan Peraturan Daerah”;  
Pasal 84 ayat (1):  
“Berdasarkan SPOP, Kepala Daerah menerbitkan SPPT”;  
Pasal 2 ayat (1):  
“Kewenangan pemungutan PBB-P2 dialihkan dari Pemerintah ke Pemerintah Daerah mulai tanggal 1 Januari tahun pengalihan”;
5. Bahwa dikarenakan sejak bulan Januari 2012, kewenangan pemungutan





Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sudah berpindah dari KPP Pratama Cibinong (Tergugat VII) ke Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor, maka semua kewenangan terkait dengan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) termasuk penerbitan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) sudah menjadi kewenangan dari Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor. Dengan demikian terbukti bahwa gugatan Penggugat adalah *error in persona*, sehingga Tergugat VII mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk mengeluarkan Tergugat VII dari perkara *a quo*;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat VII adalah gugatan *error in persona* karena sengketa yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I sampai dengan III adalah sengketa kepemilikan. Berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat VII mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk menerima eksepsi dari Tergugat VII dan mengeluarkan Tergugat VII sebagai pihak dalam perkara ini;

C. Eksepsi *obscuur libel*;

Bahwa dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat VII adalah tidak jelas dan tidak berdasar;

1. Bahwa sebagaimana telah Tergugat VII jelaskan di atas, Tergugat VII tidak ada kaitannya dengan sengketa kepemilikan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I sampai dengan Tergugat III;
2. Bahwa gugatan Penggugat sangat tidak jelas, karena pada satu sisi Penggugat mempermasalahkan sengketa kepemilikan tanah antara Penggugat dengan Tergugat I sampai dengan Tergugat III, di sisi lain Penggugat mempermasalahkan penerbitan Girik Nomor C 119 dan Surat Keterangan Tanah Nomor S 5180/WPJ-04/KI-3511/1986 yang dilakukan oleh Tergugat VII, hal ini dapat menimbulkan ketidakjelasan gugatan karena menjadikan satu, sengketa yang jelas-jelas sengketa perdata dengan sengketa Tata Usaha Negara;
3. Bahwa antara sengketa perdata dengan sengketa tata usaha negara, masing-masing berbeda peradilan yang berwenang untuk mengadilinya. Bahwa sebagaimana telah Tergugat VII uraikan di atas, yang berhak untuk memeriksa, mengadili dan memutus sengketa mengenai penerbitan SPPT adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan Pengadilan Negeri;
4. Berdasarkan uraian tersebut di atas, sangat jelas Tergugat VII sebagai instansi pemerintah di bidang perpajakan tidak ada kaitannya dengan



sengketa kepemilikan tanah, sehingga gugatan Penggugat kabur, tidak jelas dan tidak berdasar (*obscuur libel*). Oleh karena itu Tergugat VII mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah *obscuur libel* dan mengeluarkan Tergugat VII dari perkara *a quo*;

5. Bahwa kedudukan dan fungsi Tergugat VII sebagai aparat penyelenggara pemungutan pajak atas bumi dan atau bangunan hanya untuk kepentingan perpajakan (*fiscaal kadaster*) dan bukan sebagai pemberi hak atas tanah (*recht kadaster*), oleh karena itu Penggugat telah salah mengikutsertakan Tergugat VII dalam sengketa perkara *a quo*;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat VII adalah tidak jelas (kabur) dan tidak berdasar karena Tergugat VII tidak ada kaitannya dengan sengketa yang timbul dalam perkara *a quo*. Oleh karena itu Tergugat VII mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah *obscuur libel* dan mengeluarkan Tergugat VII dari perkara *a quo*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah memberikan Putusan Nomor 200/Pdt.G/2013/PN Cbn., tanggal 9 April 2015 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan eksepsi dari Para Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.616.000,00 (tiga juta enam ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri Cibinong tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 348/PDT/2015/PT BDG., tanggal 7 Oktober 2015 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 200/Pdt.G/2013/PN Cbn., tanggal 9 April 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;



2. Menyatakan Penggugat/Pembanding adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang berlokasi di Kampung Prumpung, RT 02/02, Desa Gunung Sindur, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor diuraikan dengan alas hak berupa Girik C Nomor 226/Persil 36 S.II tertera atas nama Louw Puk Seng, seluas 17.050 m<sup>2</sup> (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 tanah Jalan Raya Serpong-Gunung Sindur;
  - Barat dengan tanah BPMSOH/kebon karet;
3. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan berlaku atas Akta Jual Beli Nomor 20/174A/VIII/GNS tanggal 26 Agustus 1997 dibuat di hadapan Drs. Ade Hidayat selaku PPAT wilayah Gunung Sindur beserta turutannya terkait;
5. Menyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan berlaku atas:
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 500/Gunung Sindur, seluas 4.150 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 26/2005;
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 501/Gunung Sindur, seluas 4.153 m, Surat Ukur Nomor 27/2005;
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 638/Gunung Sindur, seluas 4.173 m<sup>2</sup>;
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 639/Gunung Sindur, seluas 3.165 m<sup>2</sup>;
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 516/Gunung Sindur, seluas 154 m<sup>2</sup>;
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 530/Gunung Sindur, seluas 285 m<sup>2</sup>;
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Gunung Sindur, seluas 291 m<sup>2</sup>;
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 532/Gunung Sindur, seluas 314 m<sup>2</sup>;
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 518/Gunung Sindur, seluas 152 m<sup>2</sup>;
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 519/Gunung Sindur, seluas 152 m<sup>2</sup>;
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 520/Gunung Sindur, seluas 152 m<sup>2</sup>;
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 510/Gunung Sindur, seluas 3.541 m<sup>2</sup>;Keseluruhan sertifikat di atas tertera atas nama Tergugat II (James TA Hartono);
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 504/Gunung Sindur, seluas 900 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 30/2005, tertera atas nama Ali Sutanto (qq Tergugat III);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat I, II dan III maupun pihak ketiga lainnya yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan kembali tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;
7. Menolak gugatan lain selebihnya;
8. Menghukum Para Tergugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 13 November 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Terbanding II diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 November 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Pemohonan Kasasi Nomor 348/PDT/2015/PT BDG., *juncto* Nomor 200/Pdt.G/2013/PN Cbn., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Desember 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat II/Terbanding II tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 22 Desember 2015;
2. Tergugat I pada tanggal 15 Desember 2015;
3. Tergugat III pada tanggal 8 Januari 2016;
4. Tergugat IV, V pada tanggal 23 Desember 2015;
5. Tergugat VI pada tanggal 10 Desember 2015;
6. Tergugat VII pada tanggal 31 Desember 2015;

Kemudian atas memori kasasi tersebut telah diajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong yaitu oleh:

- Penggugat pada tanggal 23 Desember 2015;
- Tergugat I pada tanggal 21 Desember 2015;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung menyebutkan tentang alasan hukum dalam permohonan kasasi adalah untuk menguji apakah *Judex Facti* dalam memutuskan perkara pada

Halaman 27 dari 31 hal. Put. Nomor 1070 K/Pdt/2016



tingkat banding telah melakukan hal-hal sebagai berikut:

1. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
  2. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
  3. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
- Bahwa dengan tidak mengurangi rasa hormat Pemohon Kasasi/Tergugat II/Terbanding II pada putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung), sebagaimana yang telah Pemohon Kasasi uraikan di atas, Pemohon Kasasi sangat keberatan dan sangat tidak sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam putusannya, dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung) benar-benar mengesampingkan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong dalam perkara *a quo*, Selain itu *Judex Facti* nyata-nyata tidak mempertimbangkan fakta-fakta dan bukti-bukti yuridis secara keseluruhan, sehingga putusan yang diberikan tidak mencerminkan irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;
  - Bahwa dengan demikian terbukti Pengadilan Tinggi Bandung tidak menerapkan atau salah dalam menerapkan hukum atau lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan dalam peraturan perundang-undangan, sehingga layak dan patut apabila Mahkamah Agung RI membatalkan putusan yang dimaksud;
  - Bahwa perlu diketahui Pemohon Kasasi semula Tergugat II/Terbanding II adalah pemilik yang sah atas objek yang disengketakan oleh Termohon Kasasi I semula Penggugat/Pembanding, berdasarkan Sertifikat Hak Milik masing-masing:
    - Sertifikat Hak Milik Nomor 500/Gunung Sindur, seluas 4.150 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 26/2005;
    - Sertifikat Hak Milik Nomor 501/Gunung Sindur, seluas 4.153 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 27/2005;
    - Sertifikat Hak Milik Nomor 638/Gunung Sindur, seluas 4.173 m<sup>2</sup>;
    - Sertifikat Hak Milik Nomor 639/Gunung Sindur, seluas 3.165 m<sup>2</sup>;
    - Sertifikat Hak Milik Nomor 516/Gunung Sindur, seluas 154 m<sup>2</sup>;
    - Sertifikat Hak Milik Nomor 530/Gunung Sindur, seluas 285 m<sup>2</sup>;
    - Sertifikat Hak Milik Nomor 531/Gunung Sindur, seluas 291 m<sup>2</sup>;
    - Sertifikat Hak Milik Nomor 532/Gunung Sindur, seluas 314 m<sup>2</sup>;
    - Sertifikat Hak Milik Nomor 518/Gunung Sindur, seluas 152 m<sup>2</sup>;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik Nomor 519/Gunung Sindur, seluas 152 m<sup>2</sup>;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 520/Gunung Sindur, seluas 152 m<sup>2</sup>;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 510/Gunung Sindur, seluas 3.541 m<sup>2</sup>;

Keseluruhan sertifikat di atas tertera atas nama Tergugat II (James TA Hartono);

- Bahwa tanah-tanah tersebut didapat oleh Pemohon Kasasi semula Tergugat II/Terbanding II sesuai dengan ketentuan hukum yang patut, yakni dilakukan di hadapan PPAT wilayah hukum objek setempat, serta menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 992 K/SIP/79, menentukan "semenjak akte jual beli ditandatangani di depan pejabat pembuat akta tanah hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli;
- Bahwa sebelum tanah-tanah tersebut dibeli oleh Pemohon Kasasi, tanah-tanah tersebut telah dinyatakan tidak ada sengketa dan belum pernah dijualbelikan kepada pihak manapun, sebagaimana surat keterangan masing-masing:

1. Surat Keterangan Kepala Desa Gunung Sindur, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor;
2. Surat Keterangan/Pernyataan Mochamad Jatim, mantan Camat Gunung Sindur tanggal 28 Oktober 1989;
3. Surat Keterangan Nomor 10/Ket/PK/1989/PN Bgr., tanggal 1 Agustus 1989, yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Bogor;
4. Surat Nomor 593/164-Huk., tanggal 9 Desember 1989, yang dikeluarkan oleh Bupati Kepala Daerah TK II Bogor *cq* Sekretaris Wilayah Daerah;

Kesemua surat keterangan tersebut pada intinya telah menerangkan bahwa: Sebidang tanah terletak di Desa Gunung Sindur, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, seluas 17.050 m<sup>2</sup> Kikitor C Nomor 119, Persil Blok 36 S.TT, Girik Nomor 163 atas nama Tan En Tjing, selain tidak dalam keadaan sengketa/berperkara di Pengadilan Negeri Bogor juga belum pernah dijualbelikan;

- Bahwa Pemohon Kasasi sepakat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong dalam Putusan Perkara Nomor 200/Pdt.G/2013/PN Cbn., tanggal 9 April 2015 pada halaman 76, yang menyatakan "bahwa subjek yang bersengketa/pihak yang bersengketa yang dimaksud dalam perkara ini ternyata sama dengan perkara terdahulu, terbukti yang didalilkan dalam gugatan Penggugat dalam Perkara Nomor 200/Pdt.G/2013/PN Cbn., pada poin Nomor 3, adalah Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 234/1950 tanggal 30 Agustus 1951 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 209/1961 tanggal 5 September 1961 dan bunyi amar putusannya "menolak gugatan Penggugat" dan perkara *a quo* sudah berkekuatan hukum tetap, sehingga apabila perkara

Halaman 29 dari 31 hal. Put. Nomor 1070 K/Pdt/2016



yang telah diputus dengan amar menolak gugatan Penggugat, dan apabila putusan telah berkekuatan hukum tetap, pada putusan tersebut melekat *nebis in idem* sebagaimana yang digariskan Pasal 1917 KUH Perdata (sehingga apa yang disengketakan sudah final dan tidak dapat lagi diajukan gugatan baru untuk kali kedua);

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi dan tanggapan memori kasasi dihubungkan dengan putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa dalam perkara *a quo* tidak terdapat unsur *nebis in idem* karena subjek hukumnya berbeda antara perkara *a quo* dengan perkara dalam Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 234/1950 tanggal 30 Agustus 1951;
- Bahwa Termohon Kasasi/Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya. Bahwa berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dari Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, tingkat kasasi dan peninjauan kembali *a quo* yang menyatakan perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum atas penguasaan objek sengketa, yang mana putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut telah dieksekusi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: JAMES T A HARTONO, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **JAMES T A HARTONO**, tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 25 Juli 2016 oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.

ttd./

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd./

Frieske Purnama Pohan, S.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 31 dari 31 hal. Put. Nomor 1070 K/Pdt/2016

#### 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)