



**PUTUSAN**  
**Nomor : 2867 K/Pdt/2012**

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

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

- 1 ZAINAL ARIFIN**, bertempat tinggal di Jalan Mawar IV Rt. 003/008, Kampung Rawa Bambu, Kelurahan Kali Baru, Kecamatan Medan Satria Kota Bekasi;
- 2 Hj. SAHRON**,
- 3 HASAN BASRI**,
- 4 Ny. SRI HASTUTI**,
- 5 RINI S. ARIANTO**,
- 6 Ny. DEDE FARIDA**,
- 7 A. SUNARDI**,
- 8 IWAN SANTOSO**,
- 9 Ny. ENDANG NURAENI**,
- 10 SISWANTO**,
- 11 SUPARMIN**,
- 12 SAHIDIN**,
- 13 SUYOTO**,
- 14 Ny. SOFIYAH**,
- 15 CARSINI**, Pemohon Kasasi 2 sampai dengan 15 bertempat tinggal di Kavling Mawar Indah, Kampung Rawa Bambu Rt. 003/009, Kelurahan Kali Baru, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi;
- 16 SRI BANDININGSIH, S.H., Notaris/PPAT**, berkedudukan di Jalan A. Yani Kotamadya Bekasi, Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Bonifasius Gunung, S.H., Advokat/Konsultan Hukum beralamat di Kompleks Gudang Peluru Raya, Jalan D IV No. 17, Rt. 014, Rw. 04, Kelurahan Kebon

Hal. 1 dari 57 hal. Put. No. 2867 K/Pdt/2012



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Maret 2012;

Para Pemohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Terbanding;

melawan

- 1 **Ny. TENG ING NIO,**
- 2 **ROMI GOYA,**
- 3 **DENY GOYA,** Kesemuanya bertempat tinggal di Kampung Kepu XI/47 B, Rt. 016/001, Kelurahan Bungur, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Harianto Soetjipto, S.H., dk., para Advokat/Konsultan Hukum pada HR. Soetjipto & Rekan, beralamat di Bumi Sani Permai Blok L 7, No. 1, Setia Mekar, Tambun Selatan, Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Agustus 2012;

Para Termohon Kasasi dahulu para Penggugat / para Pembanding;

dan

- 1 **TAN ELIE,** bertempat tinggal di Jalan Kapuk Raya Gang Tan Iwan Rt. 007/005, Kelurahan Kapuk Muara Cengkareng, Jakarta Barat; Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding I;
- 2 **Y. HUSEN IBRAHIM, S.H.,** bertempat tinggal Jalan Perhubungan XI No. 79 A, Kelurahan Jati, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur; Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Terbanding II;
- 3 **H. UKAR ABUBAKAR,** bertempat tinggal di Jalan Veteran No. 66 Rt. 005/003 Margajaya Bekasi Selatan, Kota Bekasi; Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat IV/Terbanding IV;
- 4 **BAMBANG PRIAMBODO,** bertempat tinggal di Kavling Mawar Indah kampong Rawa bamboo Rt. 003/009, Kelurahan Kali Baru, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi; Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat XII/Terbanding XII;
- 5 **AHMAD SULOMO, S.H., Notaris/PPAT,** berkedudukan di Jalan H. Ir. Juanda No. 20 Bulan-Bulan, Kotamadya Bekasi; Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat XXI/Terbanding XXI;



- 6 **SUDI SILALAHI**, bertempat tinggal di Komplek Hankam B 15, Jatimakmur Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Prastowo, S.H., dkk., para Advokat/Penasehat Hukum pada Prastowo&Rekan, beralamat di Kompleks Perkantoran Kota Grogol Permai, Blok A/38, Jalan Prof. Dr. Latumenten Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2010;  
Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat III/Terbanding III;
- 7 **KEPALA KANTOR KELURAHAN KALI BARU BARAT**, berkedudukan di Kelurahan kali Baru, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi;  
Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat XXIII/Terbanding XXIII;
- 8 **KEPALA KANTOR KECAMATAN BEKASI**, berkedudukan di Kecamatan Bekasi Barat, Kotamadya Bekasi;  
Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I/Turut Terbanding I;
- 9 **KEPALA KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN KOTAMADYA BEKASI sekarang KANTOR PELAYANAN PAJAK (KPP) PRATAMA BEKASI UTARA**, berkedudukan di Jalan Sersan Aswan No. 407 Margahayu, Kota Bekasi;  
Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat II/Turut Terbanding II;
- 10 **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTAMADYA BEKASI**, berkedudukan di Jalan Chairil Anwar No. 25 Kotamadya Bekasi;  
Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat III/Terbanding III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat/para Pembanding telah menggugat sekarang para Pemohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat/para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Bekasi pada pokoknya atas dalil-dalil:

- 1 Bahwa berdasarkan surat pernyataan dan Keterangan Waris yang dibuat oleh Ahli Waris Tan Giok Hoy dan mengetahui Lurah Bungur dan Camat Senen,

Hal. 3 dari 57 hal. Put. No. 2867 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Pusat, tertanggal 28 Oktober 2009 para Penggugat adalah selaku Ahli Waris yang sah dari Tan Giok Hoy alias Tony Goya (Bukti P -);

- 2 Bahwa Tan Giok Hoy alias Tony Goya, memiliki sebidang tanah terletak di Kampung Rawa Bambu, Rt. 002, dan Rt 003/Rw. 009, Kelurahan Kali Baru, Kecamatan Medan Satria, Kotamadya Bekasi, seluas lebih kurang 23.941 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Tambunan/Perumahan Titian Indah;
- Sebelah Timur : Saluran Air/Kampung Rawa Bambu bulak;
- Sebelah Barat : Kali irigasi;
- Sebelah Selatan : Sawah H. Saadi Muksin/tanah Sumarecon;

Selanjutnya disebut sebagai Obyek perkara;

- 3 Bahwa bukti kepemilikan hak atas tanah Tan Giok Hoy yang dijadikan Obyek perkara adalah berupa Girik/C, No. 2254 persil 4 a, Klas Desa 6 seluas 23. 940 m<sup>2</sup>, Desa Medan Satria, dank arena terjadi pemekaran wilayah pada tahun 1981 tanah Tan Giok Hoy masuk dalam wilayah hukum Desa Kali Baru dan hasil ferifikasi tercatat menjadi Girik No. 1275 Persil a, Klas Desa 6 seluas 23.940 m<sup>2</sup> (Bukti P-);
- 4 Bahwa tanah yang dijadikan sebagai Obyek Perkara telah dimiliki dan dikuasai oleh Tan Giok Hoy sejak tahun 1954 hingga tahun 2001 secara terus menerus tanpa pernah dialihkan, dioperkan dan atau diperjual belikan kepada siapapun dan sejak memiliki tanah tersebut Tan Giok Hoy selayaknya pemilik tanah pembayaran Pajak dari tahun ketahun hingga tahun 1999 selalu dibayar dengan rutin;
- 5 Bahwa untuk mengukuhkan kepemilikannya, pada tahun 1989 Tan Giok Hoy pernah mengajukan permohonan Foto Copy Ricikan Buku C Tanah Kali Baru ke Kantor IPEDA Bekasi yaitu Girik/C, No. 1275 Persil 4a atas nama Tan Giok Hoy, kemudian atas permohonan tersebut Tan Giok Hoy diberikan foto copy Leter C No. 1275 dan telah dilegalisir sesuai dengan aslinya tercatat di Kantor Ipeda Bekasi (bukti P- );
- 6 Bahwa setelah mendapatkan foto Copy Leter C sebagaimana yang telah diterangkan dalam angka 5 tersebut di atas, kemudian Tan Giok Hoy memohon kepada Kepala Desa Kali Baru agar foto copy tersebut diperiksa dan dicocokkan dengan buku C yang ada di Kantor Desa Kali Baru dan setelah diperiksa ternyata foto copy tersebut TELAH SESUAI /TERDAFTAR dalam Buku C Desa Kali



- Baru kemudian foto copy tersebut diberi keterangan oleh kepala Desa Kali Baru yang menerangkan bahwa Tanah Tan Giok Hoy tercatat dalam Buku C Desa Kali BAru seluas 23.940 m<sup>2</sup> (Bukti P - );
- 7 Bahwa pada tanggal 29 Februari 1992 Kepala Desa Kali Baru, yang pada saat itu dijabat oleh Kepala Desa yang bernama Usman Dumiyati telah mengeluarkan surat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan PBB Bekasi yang pada intinya menerangkan bahwa tanah Milik Tan Giok Hoy tercatat dalam buku C Desa Kali Baru No. 1275/2254 luas Pokok 2.394 Ha. Persil 4a kelas 26 terletak di Kampung Rawa Bambu, Desa Kali Baru, Kecamatan Bekasi Barat, Kotif Bekasi (Bukti P - );
  - 8 Bahwa secara fisik bidang tanah tersebut sejak tahun 1954 tetap dikuasai secara terus menerus oleh Pemiliknya (Tan Giok Hoey/Tony Goya) tanpa ada gangguan atau klaim dari pihak manapun;
  - 9 Bahwa sebagai bentuk penguasaan fisik karena tanah tersebut berupa tanah sawah maka Tan Giok Hoey dengan dibantu pamanya Tang Eng Lim pada tahun 1954 mempercayakan penggarapan tanahnya kepada Bapak Sahidin hingga tahun 1970 dan kemudian diteruskan oleh Haji Nato, setelah Haji Nato meninggal dunia kemudian dilanjutkan kembali oleh anak-anaknya yang bernama Haji Murdini dan Jaini dengan cara ditanami padi dan tanaman-tanaman Palawija liannya yang mana hasil panen dibagi dua antara para Penggugat (Haji Murdini dan Jaini) dengan Tan Giok Hoy alias Tony Goya;
  - 10 Bahwa selama Haji Murdini dan Jaini menggarap tanah milik Tan Giok Hoy tidak pernah mendapatkan gangguan atau klaim dari pihak manapun hingga diperkirakan pada tahun 1996 H. Murdini dan Jaini selaku Penggarap keberadaannya mulai terusik karena mendapatkan klaim dari Tergugat I Tan Elie yang mengklaim bahwa tanah yang digarap adalah tanah Peninggalan atau tanah Waris dari Tan Eng Tjang orang tua dari Tergugat I dan juga orang tua dari Tan Giok Hoy namun ketika dipertanyakan tentang bukti kepemilikan tanah atas nama Tan Eng Tjiang, Tergugat I selalu menghindar dan tidak pernah menunjukkannya kepada H. Murdini maupun Jaini selaku Penggarap;
  - 11 Bahwa dengan adanya klaim dari Tergugat I Tan Elie, tindakan H. Murdini dan Jaini selaku Penggarap melaporkannya kepada Tan Giok Hoy alias Tony Goya selaku Pemilik Tanah, kemudian Tan Giok Hoy memberikan teguran dan peringatan kepada Tergugat I Tan Elie agar tidak melakukan tindakan pengusiran terhadap orang-orang yang menggarap tanahnya, namun teguran

Hal. 5 dari 57 hal. Put. No. 2867 K/Pdt/2012



tersebut tidak pernah dihiraukan oleh Tergugat I bahkan Tergugat I saat itu mendapatkan dukungan dari oknum pejabat kelurahan maupun oknum aparat kepolisian berusaha untuk menguasai tanah obyek perkara dengan cara melakukan terror atau ancaman;

12 Bahwa bentuk ancaman atau terror dari orang-orang Tergugat I adalah akan melaporkan Para Penggarap kepada pihak yang berwajib (Polisi) jika masih tetap menggarap di atas tanah tersebut, hingga pada akhirnya tahun 2001 Para Penggarap mulai ketakutan dan tidak berani lagi menggarap tanah Obyek Perkara, mengetahui bahwa tanah obyek sengketa tidak lagi digarap oleh H. Murdini dan Jaini kesempatan tersebut dimanfaatkan oleh Tergugat I untuk menguasai tanah Obyek Sengketa;

13 Bahwa mengetahui lokasi tanahnya di Klaim oleh Tergugat I maka tindakan dari Tan Giok Hoy pada tanggal 1 September 1997 melaporkan dan meminta pengamanan lokasi atas tindakan Tergugat I Tan Eli eke kantor Turut Tergugat II Kepala Kantor Kecamatan Bekasi Barat yang kemudian dilakukan pengecekan administrasi PPAT ternyata di atas tanah milik Tan Giok Hoy telah diterbitkan empat (4) buah Akta Jual Beli yang dibuat oleh Turut Terguat I yakni Kepala Kantor Kecamatan Bekasi Barat selaku PPAT yang masing-masing adalah sebagai berikut:

- 1 Akta Jual beli Nomor : 806/BB/VIII/1997 antara Tergugat I Tan Elie sebagai penjual dengan Tergugat II Y. Husen Ibrahim sebagai Pembeli, tertanggal 6 Agustus 1997 dengan tanah seluas 3.550 m<sup>2</sup>;
- 2 Akta Jual Beli Nomor : 787/BB/VIII/1997, antara Tergugat I Tan Elie sebagai Penjual dengan Tergugat III Sudi Silalahi sebagai Pembeli, tertanggal 6 Agustus 1997 dengan tanah seluas 4.950 m<sup>2</sup>;
- 3 Akta Jual Beli Nomor : 932/BB/VIII/1997 antara Tergugat I Tan Elie sebagai Penjual dengan Tergugat II Y. Husen Ibrahim sebagai Pembeli tertanggal 25 Agustus 1997 dengan tanah seluas 200 m<sup>2</sup>;
- 4 Akta Jual Beli Nomor : 939/BB/VIII/1997 antara Tergugat I Tan Elie sebagai Penjual dengan Tergugat II Y. Husen Ibrahim sebagai Pembeli tertanggal 25 Agustus 1997 dengan tanah seluas 12.500 m<sup>2</sup>;

14 Bahwa selanjutnya Tan Giok Hoy dengan istrinya (Ny. Teng Ing Nio selaku Penggugat) mempertanyakan kepada Turut Tergugat I Kepala Kantor Kecamatan Bekasi Barat tentang dasar atau alas hak dari Tergugat I Tan Elie menjual tanah





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*a quo* dan setelah diperlihatkan data-data terhadap 4 buah Akta Jual beli oleh Turut Tergugat I, menerangkan bahwa yang dijadikan dasar oleh Tergugat I Tan Elie untuk menjual tanah *a quo* adalah:

- Girik/C No. 196 atas nama Tan Eng Tjiang, SPPT No. 016-0031 atas nama Tan Elie;
- Surat Keterangan Waris dibuat oleh Lurah Kali Baru;
- Tidak disertai surat setoran pajak (PPH) 5% dari harga jual;
- KTP Penjual dan Pembeli;

15 Bahwa setelah diteliti oleh Tan Giok Hoy ternyata dasar yang digunakan oleh Tergugat I Tan Elie untuk melakukan Transaksi jual beli adalah data-data yang tidak benar dan penuh rekayasa karena adanya alasan sebagai berikut:

- 1 Surat keterangan waris Tan Eng Tjiang yang dibuat oleh Lurah Kali Baru adalah tidak benar karena:
  - a Surat keterangan waris hanya mencantumkan 1 orang Ahli Waris dari Tan Eng Tjian yaitu Tergugat I Tan Elie;
  - b Bahwa berdasarkan fakta yang sebenarnya, Tan Eng Tjiang mempunyai anak dari Istri pertama dan Istri kedua;
- Istri pertama bernama Thio Kim Nio, perkawinannya di lakukan dengan cara Adat Konghucu, dan dikaruniai 2 orang anak yaitu Tergugat I Tan Elie dan Tan Oli, perkawinan tersebut berakhir cerai;
- Istri kedua, bernama Na Sin Moy, perkawinannya dilakukan secara sah tercatat di kantor catatan sipil dan telah dikaruniai empat orang anak yaitu Tan Hui Nio, Tan Cui Nio, Tan Ho Nio, dan Tan Giok Hoy alias Tony Goya;
- c Bahwa berdasarkan fakta sebagaimana yang dilejaskan tersebut di atas, jelas bahwa surat keterangan waris yang dipergunakan oleh Tergugat I dalam melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat I dan Tergugat III, adalah cacat hukum karena tidak mencantumkan ahli waris Tan Eng Tjiang lainnya;
- 2 Girik/C No. 196 Persil 4a atas nama Tan Eng Tjiang adalah Girik/C yang tidak benar karena:
  - a Pada tahun 1997 maupun tahun-tahun sebelumnya Girik/C No. 196 Persil 4a tidak pernah tercatat di Buku C Desa Kali Baru dan tidak terdaftar dalam ricikan pembayaran Pada Kantor IPEDA/Pajak (Bukti P- );

Hal. 7 dari 57 hal. Put. No. 2867 K/Pdt/2012

#### 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

- b Bahwa obyek tanah yang ditunjuk oleh Tergugat I untuk dijadikan obyek Jual Beli adalah tanah MILIK TAN GIOK HOY yang didalamnya melekat Girik/c No. 2254 atau girik/C 1275 Persil 4a atas nama Tan Giok Hoy;
- 3 SPPT No. 016-0031.
- Bahwa setelah dilakukan pengecekan di Kantor KPPBB Bekasi ternyata Surat SPPT No. 016-0031 tidak terdaftar atas nama Tan Elie akan tetapi SPPT No. 016-0031 yang benar terdaftar atas nama Tan Giok Hoy hal tersebut juga telah ditegaskan oleh Lurah Kali Baru (Drs. Antartika) dalam Surat Keterangan No. 593-001-Pern, tertanggal 16 Januari 1996 yang menerangkan bahwa setelah dilakukan penelitian dan penvelidikan pada buku C Kelurahan Kali Baru ternyata C No. 2254/1275. SPPT No. 016.0031 tercatat atas nama Tan Giok Hoy dan PBB tahun 1996 telah di bayar lunas oleh Tan Giok Hoy (Bukti P- );
- 16 Bahwa dikarenakan Transaksi Jual Beli yang dilakukan oleh dan antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yaitu:
- Akta Jual beli Nomor : 806/BB/VIII/1997;
  - Akta Jual beli Nomor : 787/BB/VIII/1997;
  - Akta Jual Beli Nomor : 932/BB/VIII/1997;
  - Akta Jual beli Nomor : 939//BB/VIII/1997;
- memakai surat- surat yang tidak benar maka para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi untuk menyatakan bahwa Akta-Akta Jual Beli yang dibuat oleh Turut Tergugat I tersebut adalah Akta-akta yang cacat hukum dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi;
- 17 Bahwa dengan dibuatnya empat buah Akta Jual Beli tersebut pada tahun 1999 tanpa sepengetahuan, persetujuan dan pembeitahuan terlebih dahulu dari Tan Giok Hoy selaku Pemilik tanah ternyata Turut Tergugat II Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan BAngunan (KPPBB) Bekasi, sekarang KPP Pratama Bekasi Utara, telah merubah luas tanah yang tercantum dalam SPPT PBB No. 016-0031/99-01, tahun 1999 atas nama Tan Giok Hoy dari luas sebenarnya 23.940 m<sup>2</sup> dirubah luasnya menjadi 15.440 m<sup>2</sup>;
- 18 Bahwa pada tahun 2002 Tan Giok Hoy mendapatkan undangan dan pemberitahuan dari Kantor Kecamatan, Medan Satria, bahwa telah diterbitkan SPPT PBB tahun 2002 atas nama Tan Glok Hoy dengan perubahan NOP menjadi: 012-0012 (Bukti P- );





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 19 Bahwa dengan adanya pemberitahuan seperti yang disebutkan dalam angka 17 tersebut di atas, maka pada tahun 2003 Tan Giok Hoey bermaksud untuk melakukan pembayaran Pajak atas SPPT PBB NOP. 012-0012 tersebut, namun hal tersebut tidak jadi dilakukan karena Turut Tergugat II ( Kantor KPPBB Bekasi sekarang menjadi Kantor Pelayanan Pajak/KPP Pratama Bekasi Utara) telah merubah nama SPPT PBB tahun 2003 NOP. 012-0012 menjadi nama Tan Eng Tjiang tanpa adanya alasan yang mendasari perubahan nama tersebut;
- 20 Bahwa penggantian nama wajib pajak dari nama Tan Giok Hoy menjadi nama Tan Eng Tjiang tersebut adalah tindakan yang tidak berlandaskan hukum karena nama Tan Eng Tjiang maupun Tan Giok Hoy pada tahun 2003 tidak pernah mengajukan surat permohonan penggantian nama wajib pajak ke kantor Turut Tergugat II dan Tan Eng Tjiang adalah orang tua dari Tan Giok Hoy yang telah meninggal dunia pada tahun 1937;
- 21 Bahwa atas tindakan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II yaitu telah merubah luas tanah dan merubah nama tanpa adanya permohonan maupun landasan hukum yang jelas seperti yang telah disebutkan dalam angka 17 dan angka 18 tersebut di atas adalah tindakan yang salah dan keliru untuk itu para Penggugat memohon kepada ketua pengadilan Negeri Bekasi agar menyatakan bahwa perubahan luas yang tercantum dalam SPPT PBB dengan NOP No. 0160031/99-0 1 tahun 1999 atas nama Tan Giok Hoey dari luas sebenarnya 23.940 m<sup>2</sup> menjadi seluas 15.440 m<sup>2</sup> dan perubahan nama SPPT PBB NOP. 012-0012 tahun 2003 dari nama Tan Giok Hoey menjadi atas nama Tang Eng Tjiang adalah tindakan yang bertentangan dengan hukum atau dinyatakan cacat hukum;
- 22 Bahwa selanjutnya Tergugat I Tan Elie pernah memberikan Kuasa Notariil kepengurusan tanah Obyek Sengketa kepada Tergugat IV yakni H. Ukar Abubakar, namun faktanya tanah obyek sengketa tersebut oleh Tergugat IV bekerjasama dengan Tergugat V yakni Zainal Arifin selaku Kepala Kantor Kelurahan Kalibaru yang masih menjabat, telah memperjualbelikan Tanah Obyek Sengketa tersebut dalam bentuk tanah kavling kepada pihak Masyarakat diantaranya adalah:
- 1 Penjualan tanah seluas 247 m<sup>2</sup> kepada Tergugat VI Hj. Sahron dan Tergugat VII Hasan Basri berdasarkan Akta Jual Beli No. 22/2008 tertanggal 4 Februari 2008 dibuat oleh Tergugat XXII Notaris Ny. Sri Bandiningsih, S.H.;

Hal. 9 dari 57 hal. Put. No. 2867 K/Pdt/2012

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- 2 Penjualan tanah seluas 96 m<sup>2</sup> kepada Tergugat VII Hasan Basri berdasarkan Akta Jual Beli No. 559/2006 tertanggal 14 Nopember 2006 dibuat oleh Notaris Ahmad Sulomo, S.H., Tergugat XXI;
- 3 Penjualan tanah seluas 303 m<sup>2</sup> kepada Tergugat VIII Ny. Sri HASTuti berdasarkan Akta Jual Beli No. 382/2008 tertanggal 11 Nopember 2008 dibuat oleh Tergugat XXII Notaris Ny. Sri Bandiningsih, S.H.;
- 4 Penjualan tanah seluas 171 m<sup>2</sup> kepada Tergugat IX Rini S. Arianto berdasarkan Akta Jual Beli No. 445/2007 tertanggal 20 Juni 2007 dibuat oleh Tergugat XXII Notaris Sribandingsih, S.H.;
- 5 Penjualan tanah seluas 120 m<sup>2</sup> kepada Tergugat X Ny. Dede FARida berdasarkan Akta Jual Beli No. 205/2008 tertanggal 30 Mei 2008 dibuat oel Tergugat XXII Notaris Sri Bandiningsih, S.H.;
- 6 Penjualan tanah seluas 96 m<sup>2</sup> kepada Tergugat XI A. Sunardi berdasarkan Akta Jual Beli no. 208/2009, tertanggal 5 Mei 2009 dibuat oleh Tergugat XXII Notaris Sri Bandiningsih, S.H.;
- 7 Penjualan tanah seluas 203 m<sup>2</sup> kepada Tergugat XI A. Sunardi berdasarkan AKta Jual beli No. 112/2009 tertanggal 8 April 2009 dibuat oleh Terguat XXII Notaris Sri Bandiningsih, S.H.;
- 8 Penjualan tanah seluas 72 m<sup>2</sup> kepada Tergugat XII Bambang Priambodo berdasarkan Akta Jual beli No. 383/2008 tertanggal 11 September 2008 dibuat oleh Tergugat XXII Notaris Sri Bandiningsih, S.H.;
- 9 Penjualan tanah seluas 97 m<sup>2</sup> kepada Tergugat XIII wan Siswanto berdasarkan Akta Jual Beli No. 440/2008 tertanggal 18 Desember 2008 dibuat oleh Tergugat XXII Notaris Ny. Sribandiningsih, S.H.;
- 10 Penjualan tanah seluas 95 m<sup>2</sup> kepada Tergugat XIV Ny. Endang Nuraeni berdasarkan Akta Jual Beli No. 567/2004 tertanggal 26 Agustus 2004 dibuat oleh Tergugat XXI Notaris Ahmad Sulomo S.H.;
- 11 Penjualan tanah seluas 118 m<sup>2</sup> kepada Tergugat XTV Ny. Endang Nuraeni berdasarkan Akta Jual Beli No. 566/2004 tertanggal 26 Agustus 2004 dibuat oleh Tergugat XXI Notaris Ahmad Sulomo, S.H.;
- 12 Penjualan tanah seluas 100 m<sup>2</sup> kepada Tergugat XV Siswanto berdasarkan Akta Jual Beli No. 300/2005 tertanggal 22 Desember 2005 dibuat oleh Tergugat XXI Notaris Ahmad Sulomo, S.H.;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 13 Penjualan tanah seluas 74 m<sup>2</sup> kepada Tergugat XVI Suparman berdasarkan Akta Jual Beli No. 472/2004 tertanggal 27 Juli 2004 dibuat oleh Notaris Ahmad Sulomo, SH. /Tergugat XXI;
- 14 Penjualan tanah seluas 120 m<sup>2</sup> kepada Tergugat XVII Sahidin berdasarkan Akta Jual Beli No. 473/2005 tertanggal 16 Juni 2005 dibuat oleh Notaris Ahmad Sulomo, SH Tergugat XXI;
- 15 Penjualan tanah seluas 62 m<sup>2</sup> kepada Tergugat XIX Ny. Sofyah Akta Jual Beli No.485/2007 tertanggal 18 Juli 2007 dibuat oleh Tergugat XXII Notaris Ny. Sri BAndiningsih;
- 16 Penjualan tanah seluas 80 M2 keada Tergugat XTX Ny. Sofyah Akta Jual BeH No. 567/2006 tertanggal 6 Nopember 2006 dibuat oleh Notaris Ahmad Sulomo, S.H. Tergugat XXI;
- 17 Penjualan tanah seluas 191 m<sup>2</sup> kepada Tergugat XVIII Suyoto;
- 18 Penjualana Tanah seluas 384 m<sup>2</sup> kepada Tergugat XX Ny. Crisni pada tanggal 26 Maret;
- 23 Bahwa menurut para Penggugat tindakan yang dilakukan oleh Tergugat IV dan Tergugat V menjual tanah-tanah obyek Perkara dalam bentuk kavling adalah tindakan yang bertentangan dengan hukum karena adanya alasan sebagai berikut:
  - 1 Tergugat IV dan Tergugat V bukanlah sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek perkara;
  - 2 Hubungan Hukum antara Tergugat I Tan Elie dengan Tergugat IV H. Ukar Abubar hanyalah sebatas sebagai Kuasa dan Surat Kuasa antara Tergugat I Tan Elie kepada Tergugat IV H. Ukar Abubakar adalah surat kuasa khusus untuk kepengurusan yang mana surat kuasa tersebut sudah dicabut oleh Tergugat I pada tanggal 25 Juli 2005;
  - 3 Akta Kuasa Nomor 3 tertanggal 03 Agustus 2006 yang dibuat dihadapan Tergugat XXI selaku Notaris (Ahmad Sulomo, S.H.) yang dipakai untuk memperjualbelikan tanah Obyek Perkara oleh Tergugat IV adalah akte kuasa yang cacat hukum karena hanya ditandatangani oleh satu orang ahli waris dari Tan Eng Tjiang yaitu Tan Elie / Tergugat I tanpa melibatkan dan mendapatkan persetujuan dari ahli waris Tan Eng Tjiang lainnya;
  - 4 Bahwa Obyek tanah yang diperjualbelikan adalah obyek tanah milik Para Penggugat yang masih melekat dan tercatat Girik/C No. 2254/C1275 seluas 23.940 m<sup>2</sup> atas nama Tan Giok Hoy;

Hal. 11 dari 57 hal. Put. No. 2867 K/Pdt/2012

#### Disclaimer

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



- 24 Bahwa berdasarkan alasan sebagaimana telah diuraikan dalam angka 23 tersebut diatas Maka para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi untuk menyatakan tindakan Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V menjual dan memasarkan tanah milik para Penggugat dalam bentuk Kavling adalah Tindakan atau Perbuatan yang bertentangan dengan Hukum sebagaimana ketentuan yang tertera dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang mengakibatkan kerugian baik secara moril maupun materiil bagi Para Penggugat;
- 25 Bahwa oleh karena perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I Tan Elie, Tergugat IV dan Tergugat V adalah Perbuatan yang bertentangan dengan Hukum maka Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi agar berkenan untuk menyatakan bahwa Surat-surat Jual Beli maupun Akta-Akta Jual Beli yang diterbitkan Tergugat XXI dan Tergugat XXII selaku Notaris, yang dilakukan antara Tergugat IV selaku Penjual dengan:
- 1 Tergugat VI selaku Pembeli yaitu Akta Jual Beli No. 22/2008, tanggal 4 Februari 2008;
  - 2 Tergugat VII selaku Pembeli yaitu Akta Jual Bli No. 559/2006, tanggal 14 Nopember 2006;
  - 3 Tergugat VIII selaku Pembeli yaitu Akta Jual Beli No. 382/2008, tanggal 11 Nopember 2008;
  - 4 Tergugat IX selaku pembeli yaitu Akta Jual beli No. 445/2007, tanggal 7 Juni 2007;
  - 5 Tergugat X selaku pembeli yaitu Akta Jual Beli No. 205/2008, tanggal 3 Mei 2008;
  - 6 Tergugat XI selaku pembeli yaitu Akta Jual Beli No. 208/2009, tanggal 5 Mei 2009 dan Akta Jual Beli No. 112/2009, tanggal 8 April 2009;
  - 7 Tergugat XII selaku Pembeli yaitu Akta Jual Beli No. 383/2008, tanggal 11 September 2009;
  - 8 Tergugat XIII selaku Pembeli yaitu Akta Jual Beli No. 440/2008, tanggal 18 Desember 2008;
  - 9 Tergugat XTV selaku Pembeli yaitu Akta Jual Beli No. 566/2009 tanggal 26 Agustus 2009 dan Akta Jual Beli No. 567/2009, tanggal 26 Agustus 2009;
  - 10 Tergugat XV selaku Pembeli yaitu Akta Jual Beli No. 200/2005 tanggal 22 Desember 2005;
  - 11 Tergugat XVI selaku Pembeli yaitu Akta Jual Beli No. 472/2004, tanggal 27 Juli 2004;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 12 Tergugat XVII selaku Pembeli yaitu Akta Jual Beli No. 473/2005 tanggal 16 Juni 2005;
- 13 Tergugat XIX selaku Pembeli yaitu Akta Jual Beli No.485/2007 tertanggal 18 Juli 2007;
- 14 Tergugat XIX selaku Pembeli yaitu Akta Jual Beli No. 567/2006 tertangga 6 Nopember 2006;
- 15 Dan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 19 Maret 2009 antara Tergugat V selaku penjual dengan Tergugat XX Carsini selaku pembeli;  
Adalah Akta-Akta Jual Beli dan atau surat-surat Jual Beli yang cacat hukum dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- 26 Bahwa dengan mendasarkan akta-akta Jual Beli yang cacat hukum sebagaimana disebutkan di atas maka Tergugat VI sampai dengan Tergugat XIX telah mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik melalui sistim Prona ke Kantor Turut Tergugat III Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kotamadya Bekasi, namun Tan Giok Hoy selaku Pemilik Tanah pernah mengajukan Keberatan ke Kantor Turut Tergugat III karena dasar pengajuan Prona tersebut telah menunjuk lokasi tanah milik Tan Giok Hoy/para Penggugat dan memakai Akta-Akta Jual Beli yang cacat hukum;
- 27 Bahwa karena pengajuan Sertifikat Hak Milik melalui Prona tersebut menunjuk lokasi yang keliru dan mempergunakan data-data/Akta-AKta Jual beli yang cacat hukum maka para Penggugat mohon kepada Ketua pengadilan Negeri Kotamadya Bekasi untuk menyatakan bahwa Pemohonan Penertiban Sertifikat Hak Milik melalui Prona oleh para Pemohonan yaitu Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, Tergugat XVIII dan Tergugat XIX ke Kantor Turut Tergugat III Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Bekasi adalah permohonan yang bertentangan dengan hukum;
- 28 Bahwa tindakan Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V yang telah memperjual belikan Tanah Obyek Perkara dengan cara melawan hukum maka Para Penggugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Kotamadya Bekasi untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, V, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX. dan atau pihak-pihak lain yang memperoleh hak atas tanah Obyek Perkara untuk mengembalikan atau menyerahkan tanah Obyek

Hal. 13 dari 57 hal. Put. No. 2867 K/Pdt/2012

#### 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)





Perkara tersebut secara suka rela tanpa syarat kepada Para Penggugat selaku Pemilik yang sah dalam keadaan kosong;

29 Bahwa untuk menghindari semakin meluasnya penjualan tanah-tanah milik Para Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi untuk meletakkan Sita Jaminan /Conservatoir Beslag (CB) diatas tanah obyek Perkara yang terletak di Kampung Rawabambu, Rt. 002, dan Rt 003/RW 009, Kelurahan Kali Baru, Kecamatan Medan Satria, Kotamadya Bekasi, seluas lebih kurang 23.941 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Tambunan/perumahan Titian Indah;
- Sebelah Timur: Seluruh Air/Kampung Rawabambu Bulak;
- Sebelah Barat : Kali Irigasi;
- Sebelah Selatan : Sawah H. Saadi Muksin/tanah Sumarecon;

30 Bahwa dengan adanya tindakan Tergugat I Tergugat IV dan Tergugat V menguasai, memasarkan dan memperjual belikan tanah milik Para Penggugat yang dimulai tahun 1996 sampai dengan gugatan ini diajukan, telah mengakibatkan kerugian baik secara Moril yang tidak dapat dinilai dengan uang maupun kerugian secara Materiil karena para Penggugat tidak dapat memanfaatkan dan atau mengambil hasil panen yang biasa diperoleh dari tanah tersebut;

31 Bahwa kerugian Moril apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dan kerugian Materiil yang diderita oleh para Penggugat diperkirakan adalah sebagai berikut:

- 1 Sebelum tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V, para Penggugat setiap tahunnya bisa memperoleh hasil panen yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- 2 Bahwa penguasaan secara fisik dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V dari tahun 2001 sampai dengan gugatan ini diajukan diperhitungkan adalah selama 9 tahun maka dapat dihitung kerugian para Penggugat secara materiil adalah 9 tahun dikalikan Rp50.000.000,00 yaitu sebesar Rp450.000.000,00 (lima ratus juta ruipiah);

32 Bahwa dengan adanya kerugian baik moril maupun materiil yang diderita Para Penggugat akibat dari tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V seperti yang disebutkan diatas maka para Penggugat





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi untuk menghukum Tergugat I Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar kerugian Moril sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) dan Kerugian Materiil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada para Penggugat;

- 33 Bahwa dengan adanya kejadian-kejadian tersebut diatas pada tahun 2007 Tan Giok Hoey pernah mengajukan permohonan pengecekan kembali ke Kantor Tergugat XXIII Kelurahan Kali Baru tentang buku C No. 1275 Persil 4a atas nama Tan Giok Hoy namun setelah diperlihatkan ternyata Buku C No. 1275 Persil 4a, diduga telah dihilangkan oleh Oknum pejabat Kelurahan pada saat itu kemudian diganti lembarannya menjadi C No. 196 Persil 4a SI dan 4b SII atas nama Taan Eng Tjiang hal tersebut terlihat jelas dari lembar dan tulisannya berbeda dengan tulisan-tulisan pada lembar-lembaran buku C lainnya;
- 34 Bahwa penggantian lembar buku C tersebut oleh Tergugat XXIII adalah perbuatan yang bertentangan dengan hukum dan sangat terlihat adanya rekayasa dari Oknum Pejabat Lurah saat itu hal ini dapat dibuktikan bahwa pada tahun 1991 dan tahun 1996 Girik/C 1275 Persil 4a telah dilakukan pengecekan dan penelitian oleh Kepala Desa saat itu masih terdaftar di Buku C Desa Kali Baru maupun pada Ricikan Ipeda Bekasi juga atas nama Tan Giok Hoy namun pada tahun 2007 lembar buku C No 1275 Persil 4a sengaja dihilangkan oleh Tergugat XXIII( Bukti P- );
- 35 Bahwa tindakan dari Tergugat XXIII Kepala Kantor Kelurahan Kali Baru yaitu menghilangkan bagian lembar buku C kelurahan Kali Baru yaitu C No. 1275 atas nama Tan Giok Hoy kemudian diganti dengan lembar C atas nama Tan Eng Tjiang adalah tindakan yang tidak mempunyai landasan hukum dan merupakan perbuatan yang bertentangan dengan Hukum oleh karenanya Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi agar berkenan untuk menyatakan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat XXIII tersebut adalah Perbuatan melawan Hukum serta menyatakan penggantian lembar buku C No 1275 atas nama Tan Giok Hoy menjadi girik C. No. 196 atas nama Tan Eng Tjiang adalah cacat Hukum;

Bahwa, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas para Penggugat mohon kepada pengadilan Negeri Bekasi agar memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan sah dan berharga bukti-bukti yang diajukan oleh para Penggugat;

Hal. 15 dari 57 hal. Put. No. 2867 K/Pdt/2012

#### 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)



3 Menyatakan tanah dengan bukti Girik/C No. 2254 atau Girik/C No. 1275 Persil 4a terletak di Kampung Rawa Bambu, Rt. 002 dan Rt. 003/Rw. 009, Kelurahan Kali Baru, Kecamatan Medan Satria, Kotamadya Bekasi, seluas lebih kurang 23.941 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Tan Giok Hoy, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Tambunan/perumahan Titian Indah;
- Sebelah Timur : Seluruh Air/Kampung Rawabambu Bulak;
- Sebelah Barat : Kali Irigasi;
- Sebelah Selatan : Sawah H. Saadi Muksin/tanah Sumarecon;

4 Menyatakan Girik/C No. 2254 Persil 4a dan girik/C No 1275 Persil 4a adalah benar tercatat dalam Buku C Tergugat XI Desa/Kelurahan Kali baru atas nama Tan Giok Hoy dan tercatat sebagai wajib pajak pada Kantor Ipeda Bekasi;

5 Menyatakan empat buah akta Produk dari Turut Tergugat I Kepala Kantor Kecamatan Bekasi Barat yaitu:

- Akta Jual Beli Nomor : 806/BB/VIII/1997 tanggal 6 Agustus 1997 antara Tergugat I Tan Elie sebagai Penjual dengan Tergugat II Y. Husen Ibrahim sebagai Pembeli seluas 3.550 m<sup>2</sup>;
- Akta Jual Beli Nomor : 787/BB/VIII/1997 tanggal 6 Agustus 1997 antara Tergugat I Tan Elie sebagai Penjual dengan Tergugat III Sudi Silalahi sebagai Pembeli seluas 4.950 m<sup>2</sup>;
- Akta Jual Beli Nomor : 932/BB/VIII/199725 Agustus 1997 telah terjadi lagi transaksi Jual Beli antara Tergugat I Tan Elie sebagai Penjual dengan Tergugat II Y. Husen Ibrahim sebagai Pembeli seluas 2000 m<sup>2</sup>;
- Akta Jual Beli antara Tergugat I Tan Elie sebagai penjual dengan Tergugat II Y. Husen Ibrahim sebagai pembeli seluas 12.500 m<sup>2</sup>;

Yang dibuat mendasarkan surat-surat yang tidak benar dan menunjuk obyek tanah milik para Penggugat dinyatakan cacat dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

6 Menyatakan tindakan Tergugat I Tan Elie menjual tanah milik para Penggugat kepada Tergugat II dan Tergugat III adalah Perbuatan Melawan Hukum;

7 Menyatakan Perubahan luas tanah yang tercantum dalam SPPT PBB dengan Nop. No. 016-0031/99-0 1 tahun 1999 atas nama Tan Giok Hoy dari luas sebenarnya 23.940 M<sup>2</sup> menjadi seluas 15.440 m<sup>2</sup> dan perubahan nama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subyek Paiaak SPPT PBB Nop. 012-0012 tahun 2003 dari nama Tan Giok Hoey menjadi atas nama Tang Eng Tjiang oleh Turut Tergugat II KPPBB Bekasi sekarang KPP Pratama Bekasi Utara adalah tindakan yang tidak berlandaskan hukum dan dinyatakan cacat hukum;

8 Menyatakan Akta Kuasa Menjual No. 3 tertanggal 03 Agustus 2006 yang dibuat dihadapan Tergugat XI Notaris Ahmad Sulomo, S.H., antara Tergugat IV H. Ukar Abubakar dengan Tergugat I Tan Elie adalah akta yang cacat hukum karena tidak melibatkan ahli waris Tan Eng Tjiang lainnya;

9 Menyatakan tindakan Tergugat I Tergugat IV dan Tergugat V memasarkan dan memperjualbelikan tanah milik para Penggugat dalam bentuk Kavling kepada:

- 1 Tergugat VI seluas 247 m<sup>2</sup>;
- 2 Tergugat VIII seluas 96 m<sup>2</sup>;
- 3 Tergugat IX seluas 303 m<sup>2</sup>;
- 4 Tergugat X seluas 171 m<sup>2</sup>;
- 5 Tergugat XI seluas 120 m<sup>2</sup> dan seluas 203 m<sup>2</sup>;
- 6 Tergugat XII seluas 72 m<sup>2</sup>;
- 7 Tergugat XIII seluas 97 m<sup>2</sup>;
- 8 Tergugat XIV seluas 95 m<sup>2</sup> dan seluas 118 m<sup>2</sup>;
- 9 Tergugat XV seluas 100 m<sup>2</sup>;
- 10 Tergugat XVI seluas 74 m<sup>2</sup>;
- 11 Tergugat XVII seluas 120 m<sup>2</sup>;
- 12 Tergugat XVIII seluas 191 m<sup>2</sup>;
- 13 Tergugat XIX seluas 73 m<sup>2</sup> dan seluas 65 m<sup>2</sup>;
- 14 Tergugat XX seluas 384 m<sup>2</sup>;

dan atau pihak-pihak lainnya selaku pembeli adalah perbuatan yang bertentangan dengan hukum seperti yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara;

10 menyatakan Akta-Akta Jual Beli tanah-tanah kavling yang dibuat oleh Tergugat XXI Notaris Ahmad Sulomo, S.H., dan Tergugat XXII Ny. Notaris Sri Bandiningsih, S.H., antara Tergugat IV H. Ukar Abubakar selaku penjual dengan:

- Tergugat VI selaku Pembeli yaitu Akta Jual Beli No. 22/2008, tanggal 4 Februari 2008;

Hal. 17 dari 57 hal. Put. No. 2867 K/Pdt/2012

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat VII selaku Pembeli yaitu Akta Jual Beli No. 559/2006, tanggal 14 Nopember 2006;
- Tergugat VIII selaku Pembeli yaitu Akta Jual Beli No. 382/2008, tanggal 11 Nopember 2008;
- Tergugat IX selaku Pembeli yaitu Akta Jual Beli No.445/2007, tanggal 7 Juni 2007;
- Tergugat X selaku Pembeli yaitu Akta Jual Beli No.205/2008, tanggal 3 Mei 2008;
- Tergugat XI selaku Pembeli yaitu Akta Jual Beli No. 208/2009, tanggal 5 Mei 2009 dan Akta Jual Beli No.1 12/2009, tanggal 8 April 2009 ;
- Tergugat XII selaku Pembeli yaitu Akta Jual Beli No. 383/2008, tanggal 11 September 2009;
- Tergugat XIII selaku Pembeli yaitu Akta Jual Beli No. 440/2008, tanggal 18 Desember 2008;
- Tergugat XIV selaku Pembeli yaitu Akta Jual Beli No. 566/2009 tanggal 26 Agustus 2009 dan Akta Jual Beli No. 567/2009, tanggal 26 Agustus 2009;
- Tergugat XV selaku Pembeli yaitu Akta Jual Beli No. 200/2005 tanggal 22 Desember 2005;
- Tergugat XVI selaku Pembeli yaitu Akta Jual Beli No. 472/2004, tanggal 27 Juli 2004;
- Tergugat XVII selaku Pembeli yaitu Akta Jual Beli No. 473/2005 tanggal 16 Juni 2005;
- Tergugat XIX selaku Pembeli yaitu Akta Jual Beli No.485/2007 tertanggal 18 Juli 2007;
- Tergugat XIX yaitu Akta Jual Beli No. 567/2006 tertanggal 6 Nopember 2006; adalah Akta-Akta Jual Beli yang cacat hukum dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

11 Menyatakan Surat Perjanjian Jual beli tertanggal 19 Maret 2009 antara Tergugat V Zainal Arifin dengan Tergugat XX Carsini dan atau surat-surat Jual Beli dengan pihak-pihaak lain selaku pembeli adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

12 Menyatakan tindakan Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, Tergugat XVIII dan Tergugat XIX



mengajukan permohonan Sertifikat Hak Milik melalui Prona ke Kantor Turut Tergugat III Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Bekasi adalah permohonan yang bertentangan dengan hukum;

- 13 Menyatakan tindakan Tergugat XXIII Kepala Kantor Kelurahan Kali Baru yaitu menghilangkan lembaran buku C No. 1275 Persil 4a dan menggantinya dengan lembaran buku C no. 196 Persil 4a dan 4b atas nama Tan Eng Tjiang adalah Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian baik moril maupun materiil bagi para Penggugat;
- 14 Menyatakan tidak sah atau cacat hukum penggantian lembar buku C Desa/ Kelurahan Kali baru terhadap Girik/C No. 1275 Persil 4a atas nama Tan Giok Hoy menjadi lembaran Girik/C No. 196 Persil 4a dan 4b atas nama Tan eng Tjiang;
- 15 Menyatakan, bukti kepemilikan Tergugat I berupa Girik/C No. 196 Persil 4a dan 4b atas nama Tan Eng Tjiang tidak tercatat dibuku C Kelurahan Kali Baru dan tidak tercatat sebagai wajib Pajak pada Kantor Ipeda /KPPBB Kota Bekasi;
- 16 Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan/CB atas tanah Obyek Perkara terletak di Kampung Rawa bambu, Rt. 002, dan Rt 003/Rw 009, Kelurahan Kali Baru, Kecamatan Medan Satria, Kotamadya Bekasi, seluas lebih kurang 23.941 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Tanah Tambunan/Perumahan Titian Indah;
  - Sebelah Timur : Saluran Air/Kampung Rawabambu Bulak;
  - Sebelah Barat : Kali Irigasi;
  - Sebelah Selatan : Sawah H. Saadi Muksin/tanah Sumarecon;
- 17 Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat V, Tergugat XVI, Tergugat XVII, Tergugat XVIII, Tergugat XIX, Tergugat XX, dan atau pihak-pihak lain yang memperoleh hak atas tanah obyek perkara untuk mengembalikan atau menyerahkan tanah obyek perkara tersebut secara suka rela tanpa syarat kepada para Penggugat selaku Pemilik yang sah dalam keadaan kosong;
- 18 Menghukum Tergugat I Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar kerugian moril sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dan kerugian materiil yang diderita para Penggugat karena tidak bisa

Hal. 19 dari 57 hal. Put. No. 2867 K/Pdt/2012



menikmati hasil panen selama 10 tahun dikalikan Rp50.000.000,00 (lham puluh juta rupiah) yaitu sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada para Penggugat;

- 19 Menghukum Tergugat I Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V dan Tegugat VI Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat VIX Tergugat X, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XTV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, Tergugat XVIII, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI, Tergugat XXII, Tergugat XXIII, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap semua isi putusan;
- 20 Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIX, Tergugat X, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, Tergugat XVIII, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI, Tergugat XXII untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari setiap kali lalai dalam melaksanakan isi putusan terhitung semenjak putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 21 Menghukum Tergugat I, Tergugat II Tergugat III Tergugat IV Tergugat V dan Tergugat VI untuk menanggung semua biaya yang timbul karena adanya perkara ini;

Dan apabila Ketua Pengadilan Negeri Bekasi atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain maka para Penggugat mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI, XXII, XXIII dan Turut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Bahwa Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, Tergugat XVIII, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI, Tergugat XXII, Tergugat XXIII dan Turut Tergugat I menolak dengan tegas setiap dan seluruh dalil gugatan para Penggugat dengan alasan sebagai berikut:

- 1 Penggugat tidak memiliki hak dan kapasitas untuk menggugat;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa ahli waris Tan Giok Hoy yang diketahui oleh Lurah Bungur dan Camat Senen, Jakarta Pusat tertanggal 28 Oktober 2009 adalah tidak sah karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku:

- Pasal 163 IS (*Indische Staatregeling*) dan Pasal 109 RR (*Regerings Reglement*) yang mengatur tentang penggolongan penduduk ke dalam Golongan Eropa, Golongan Bumi Putera dan Golongan Timur Asing yang masih berlaku berdasarkan ketentuan Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945 Jo. Surat Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria Direktorat Pendaftaran Tanah (Kadaster) tanggal 20 Desember 1969 tentang Surat Keterangan Warisan dan Pembuktian Kewarganegaraan Jo. Pasal 111 ayat (1) huruf c Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (vide Pembuktian Sebagai Ahli Waris Dengan Akta Notaris hal 5-8, karangan Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum, Penerbit CV. Mandar Maju, 2008, Bandung); Pasal 111 ayat (1) huruf c butir 4 (empat) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi:

"Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diajukan oleh ahli waris atau kuasanya dengan melampirkan: (huruf c) surat tanda bukti sebagai ahli waris yang dapat berupa: (angka 4 datar 2) bagi warga negara Indonesia keturunan Tionghoa: akta keterangan hak mewaris dari Notaris";

- Terkait dengan pembuktian sebagai ahli waris bagi penduduk Golongan Timur Asing, peraturan-peraturan tersebut di atas menentukan bahwa "untuk golongan Eropa, Cina/Tionghoa, Timur Asing (kecuali orang Arab yang beragama Islam), pembuktian mereka sebagai ahli waris berdasarkan Surat Keterangan Waris (SKW) yang dibuat oleh Notaris dalam bentuk Surat Keterangan";
- Para Penggugat sebagai Ahli Waris dari TAN GIOK HOY adalah termasuk dalam golongan Timur Asing, yang oleh karena itu, maka menurut hukum pembuktian sebagai ahli waris harus dengan Surat Keterangan Waris (SKW) yang dibuat oleh Notaris bukan dengan pernyataan dan keterangan waris yang dibuat oleh para Penggugat sendiri dan diketahui Lurah dan Camat;

Hal. 21 dari 57 hal. Put. No. 2867 K/Pdt/2012

#### Disclaimer

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



- Karena Surat Keterangan Waris para Penggugat tidak sah, maka para Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas sebagai Penggugat atau tidak memiliki *persona standy in judicio* di hadapan Pengadilan ini. Karena tidak berkapasitas sebagai Penggugat, maka para Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
- 2. Gugatan para Penggugat mengandung cacat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Bahwa gugatan para Penggugat mengandung cacat kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena Tergugat tidak lengkap. Masih banyak pihak lain yang sudah menguasai tanah objek sengketa berdasarkan peralihan hak dengan cara jual beli di hadapan PPAT bahkan sudah mempunyai Sertifikat Hak Milik. Beberapa orang yang telah mendapat peralihan hak atas tanah objek sengketa dengan cara jual beli dihadapan PPAT adalah sebagai berikut:

- Ny. Budiarti Sri Yuniarti selaku Pembeli dengan Haji Ukar Abubakar selaku Penjual berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 690/2007 tanggal 17 Desember 2007 seluas 200 m<sup>2</sup> Persil No. 4 Blok Kohir Nomor C 196, tidak ditarik sebagai Tergugat Sedangkan Penjual Haji Ukar Abubakar ditarik menjadi tergugat IV;
- Tuan Miskun selaku Penjual dalam Akta Jual Beli Nomor: 440/2008 tanggal 18 Desember 2008, juga tidak ditarik sebagai Tergugat. Sedangkan Tuas I WAN SISWANTO selaku Pembeli dalam akta dimaksud ditarik sebagai tergugat;
- Selain itu, fakta yang sangat gamblang untuk menunjukan adanya "cacat kurang pihak" atas gugatan para Penggugat dimaksud justru terungkap dari dalil-dalil dalam gugatan pada bagian posita atau fundamentum petendi, yaitu:
  - a. Dalam dalil gugatan butir 13 (tiga belas), para Penggugat mempermasalahkan perbuatan Camat Kecamatan Bekasi Barat, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada tahun 1997 yang membuat dan menandatangani 4 (empat) buah Akta Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam butir 13 (tiga belas) angka 1 sampai angka 4, hal. 6 sampai 7, sementara orang yang memangku jabatan Camat sekaligus sebagai PPAT saat itu, yaitu Drs. H. Najiri, MBA tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Padahal, peran orang yang bersangkutan dalam melahirkan akta-akta jual belia tersebut sangat penting dan menentukan. Ini



merupakan bukti kuat atas adanya cacat kurang pihak dalam gugatan para Penggugat;

Dalam dalil gugatan butir 33 sampai butir 35 dengan jelas menuduh "oknum pejabat Lurah Kelurahan Kali baru pada tahun 2007 telah telah menghilangkan Buku C Nomor 1275 Persil 4a lalu mengganti lembarannya menjadi C No. 196 Persil 4a SI dan 4b SII atas nama Tan Eng Tjiang", sementara orang yang memangku Jabatan selaku Lurah pada tahun 2007 yaitu Sdr. Fachrozi, S. Sos. tidak ditarik sebagai tergugat dalam perkara *a quo*. Selain itu, bilamana para Penggugat memiliki bukti atas tindakan oknum Pejabat Lurah dimaksud, maka seharusnya langkah hukum yang harus ditempuh terlebih dahulu adalah langkah hukum pidana. Sementara Tergugat XXIII pada waktu terjadinya peristiwa yang dimaksud oleh para Penggugat belum menjabat sebagai Lurah Kali Baru melainkan hanya sebagai staf biasa. Gugatan para Penggugat tersebut bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Putusan MA RI No. 151/K/Sip/ 1975 tanggal 13 Mei 1975, yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

".....agar gugatan tidak mengandung cacat kurang pihak (*plurium litis consortium*), semua orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai tergugat atau semua harus ikut bertindak sebagai penggugat";

### 3 Gugatan para Penggugat tidak jelas, tidak terang dan gelap (*Obscuur Libel*);

Bahwa setelah gugatan para Penggugat dibaca secara teliti dan dianalisa secara cermat, para Tergugat berkesimpulan bahwa gugatan para Penggugat tersebut tidak jelas, tidak terang dan/atau kabur (*Obscuur Libel*). Kesimpulan ini diambil berdasarkan fakta-fakta, sebagai berikut:

- Dasar hukum gugatan Penggugat tidak jelas;
- a Bahwa dalam uraian gugatan pada bagian posita atau *fundamentum petendi*, para Penggugat tidak dapat menguraikan dasar fakta (*fetelijke grond*) yang kemudian menimbulkan dasar hukum (*rechts grond*) kepemilikan pewaris Tan Giok Hoy als. Tony Goya atas tanah objek sengketa para Penggugat tiba-tiba mengklaim sebagai pemilik hak atas tanah objek sengketa (*vide* butir 2 gugatan) yang telah dikuasai sejak tahun 1954 hingga tahun 2001 (*vide* butir 4 gugatan) tanpa menjelaskan sebab musabab atau asal usul hak Pewaris Tan Giok Hoy als. Tony Goya atas tanah objek sengketa, apakah diperoleh berdasarkan jual beli atau hibah atau wasiat, atau tanah warisan, misalnya dengan demikian, gugatan tidak

Hal. 23 dari 57 hal. Put. No. 2867 K/Pdt/2012



memenuhi syarat formil sehingga sangat beralasan untuk dinyatakan tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*);

Yurisprudensi MARI dalam Putusan MA Nomor 250 K/Pdt/1984 menegaskan antara lain "... Gugatan dinyatakan kabur dan tidak jelas karena tidak dijelaskan atas dasar apa Penggugat memperoleh hak atas tanah sengketa dari kakeknya (apakah sebagai hibah, warisan, dan sebagainya)";

- b Bahwa dalil gugatan butir 1 (satu) dan butir 2 (dua) bertentangan satu sama lain, dimana dalam butir 1 (satu) ditegaskan bahwa "para Pengugat adalah Ahli Waris dari dan karenanya telah mendapatkan warisan berupa tanah objek sengketa dari Tan Giok Hoy". Sedangkan dalam butir 2 (dua) menegaskan bahwa Tan Giok Hoy als. Tony Goya masih berstatus sebagai pihak yang memiliki hak atas tanah objek sengketa. Fakta tersebut dapat dibaca secara jelas dalam dalil gugatan butir 2 (dua) yang menyatakan bahwa "Tan Giok Hoy als. Tony Goya memiliki sebidang tanah di Kampung Rawa Bambu, Rt. 002 dan Rt. 003/Rw. 009, Kelurahan Kali Baru, Kecamatan Medan Satria, Kotamadya Bekasi...";
- c Kalimat "Tan Giok Hoy als. Tony Goya memiliki sebidang tanah..." mengandung makna hukum bahwa yang mempunyai dan/atau pemilik hak atas tanah objek sengketa adalah Tan Giok Hoy als. Tony Goya dan bukan para Penggugat. Oleh karena itu, maka yang mempunyai hak untuk mengajukan gugatan adalah Tan Giok Hoy als. Tony Goya para Penggugat oleh karenanya tidak memiliki atau setidaknya-tidaknya belum memiliki hak untuk menggugat Para Tergugat dalam perkara *a quo*;
- d Bahwa apabila pengakuan tegas sebagaimana dimaksud dalam dalil gugatan para Penggugat butir 4 (empat) dihubungkan dengan dalil gugatan butir 5 (lima), maka terbuktilah bahwa penguasaan tanah objek sengketa oleh Tan Giok Hoy als. Tony Goya sejak tahun 1954 sampai kira-kira akhir tahun 1988, selama ± 34 (tiga puluh empat) tahun adalah penguasaan tanpa dasar hukum. Artinya, selama kurun waktu tersebut, Tan Giok Hoy telah menguasai dan menikmati hasil dari tanah objek sengketa yang bukan miliknya;
- e Bahwa dalil gugatan butir 5 (lima) hal 5 yang menyatakan bahwa "...untuk mengukuhkan kepemilikannya, pada tahun 1989 Tan Giok Hoy pernah mengajukan permohonan foto kopi rincian buku C Tanah Kali baru ke Kantor IPEDA Bekasi, yaitu Girik/C No. 1275 Persil 4a atas nama Tan Giok Hoy, kemudian atas permohonan tersebut Tan Giok Hoy diberikan foto kopi Letter C No. 1275 dan telah dilegalisir sesuai dengan aslinya tercatat di Kantor IPEDA



Bekasi". Dalil para Penggugat tersebut membuktikan bahwa klaim hak para Penggugat atas tanah objek sengketa hanyalah berdasarkan "foto kopi Letter C No. 1275 yang telah dilegalisir sesuai dengan aslinya tercatat di Kantor IPEDA Bekasi". Alas hak para Penggugat atas tanah objek sengketa tersebut pada dirinya sendiri sangat wajar untuk diragukan kebenarannya karena 3 (tiga) alasan utama, yaitu (1) Nomor Girik pada tahun 1954 belum mencapai angka sebesar itu. Lebih aneh lagi karena nomor Girik setelah verifikasi justru lebih kecil dari Nomor Girik asalnya; (2) yang menjadi dasar kepemilikan hak para Penggugat adalah surat foto kopi Leter C No. 1275 yang tidak tercatat dalam buku Leter C Desa/Kelurahan Kali Baru dan (3) selama  $\pm$  34 (tiga puluh empat) tahun menguasai tanah objek sengketa, Tan Giok Hoy tidak mempunyai bukti apapun, bahkan bukti foto kopi sekalipun tidak dimilikinya;

f Bahwa dalil gugatan para Penggugat sebagaimana dimaksud dalam butir 2 (dua) hal. 4 (empat) dan butir 4 (empat) hal. 5 (lima) adalah tidak benar dan mengada-ada. Ketidakbenaran dalil-dalil gugatan Para Penggugat tersebut dapat dibuktikan antara lain oleh keterangan pewaris sendiri yaitu Tan Giok Hoy seperti tercatat dengan jelas dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 162/PID.B/ 2004/PN. Bks., tanggal 2 Juni 2004 hal. 14 (empat belas) Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2044 K/Pid/2004 tanggal 3 Maret 2005, menerangkan bahwa:

- Bahwa ayah dan ibu saksi telah meninggal dunia;
- Bahwa ayah saksi Tan Eng Tjiang meninggalkan warisan dalam bentuk pertanian berupa 15 petak sawah seluas 23.920 m<sup>2</sup> di Rawa Bambu;
- Bahwa wasiat tersebut diserahkan sejak tahun 1981 dan berasal dari kakek saksi;
- Bahwa benar saksi tidak dapat memperlihatkan surat wasiat tersebut di persidangan;

g Bahwa keterangan dibawah sumpah yang telah disampekan oleh Tan Giok Hoy di depan persidangan (vide bukti T-4 A & B) adalah bukti yang sah dan kuat tak terbantahkan bahwa tanah objek sengketa yang sekarang ini digugat oleh para Penggugat adalah tanah warisan milik alm.Tang Eng Tjiang dan telah diwariskan kepada Tergugat I dan Tan O Lie sebagai ahli warisnya yang sah;

h Bahwa Tan Giok Hoy als. Tony Goya telah melakukan berbagai upaya untuk menguasai dan/atau mengambil alih secara melawan hukum tanah objek sengketa termasuk dengan cara melaporkan Tergugat I sebagai Ahli waris yang

Hal. 25 dari 57 hal. Put. No. 2867 K/Pdt/2012





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah dari pewaris Tan Eng Tjiang kepada polisi dengan tuduhan telah melakukan tindak pidana sebagaimana dimaksud Pasal 263 ayat (2) Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP. Namun, upaya Tan Giok Hoy als. Tony Goya itu sia-sia karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi telah menjatuhkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 162/PID.B/2004/PN. Bks. Tanggal 2 Juni 2004 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2044 K/Pid/2004 tanggal 3 Maret 2005 (vide Bukti T - 4 A & B), dengan amar putusan:

### MENGADILI :

- Menyatakan bahwa kesalahan atas perbuatan yang didakwakan kepada terdakwa I Tan Elie dan terdakwa II Tan Nonie tersebut di atas tidak terbukti secara sah dan meyakinkan;
- Membebaskan terdakwa I dan Terdakwa II tersebut di atas dari semua dakwaan Jaksa Penuntut Umum;
- Memulihkan hak para terdakwa dalam kemampuan, kedudukan dan harkat serta martabatnya;
- Gugatan para Penggugat tidak sinkron dan/atau kontradiktif antara posita atau *fundamentum petendi* dengan *petitum*;

Bahwa gugatan para Penggugat tidak jelas, tidak sinkron dan kontradiktif antara posita atau *fundamentum petendi* dengan *petitum*, hal tersebut dibuktikan dengan fakta-fakta sebagai berikut:

- a Para Penggugat dalam dalil gugatan posita butir 3 (tiga) mengakui bahwa:  
".....bukti kepemilikan hah atas tanah Tan Giok Hoy yang tercatat di Desa Medan Satria sebelum dimekarkan pada tahun 1981 adalah berupa Girik /C No. 2254 Persil 4a, Klas Desa 6 seluas 23.940 m<sup>2</sup> kemudian setelah pemekaran, tanah objek sengketa masuk dalam wilayah hukum Desak kali Baru dan tercatat menjadi Girik/C No. 1275 Persil 4a, Klas Desa 6 seluas 23.940 m<sup>2</sup>;  
Sedangkan dalam *petitum* butir 4 (empat) hal. 16, para Penggugat menuntut agar Majelis Hakim memutuskan:  
"Menyatakan Girik/C No. 2254 Persil 4a dan Girik/C No. 1275 Persil 4a adalah benar tercatat dalam buku C Tergugat XI Desa/Kelurahan Kali Baru atas nama Tan Giok Hoy dan tercatat sebagai wajib pajak pada Kantor IPEDA Bekasi;  
Hal tersebut jelas membuktikan bahwa antara posita gugatan butir 3 (tiga) dengan *petitum* gugatan butir 4 (empat) jelas tidak sinkron karena tidaklah





mungkin atas tanah objek sengketa melekat 2 (dua) girik yang berbeda dan tercatat dalam 1 (satu) Buku Letter C di Desa Kali Baru;

- b Petitem gugatan butir 13 (tiga belas) dan butir 14 (empat belas) hal. 19 adalah tidak jelas dan mengada-ada karena (1) tindakan menghilangkan lembaran Buku C No. 1275 Persil 4a dan menggantinya dengan lembaran Buku C No. 196 Persil 4a dan 4b atas Tan Eng Tjiang adalah merupakan perbuatan pidana yang harus dibuktikan melalui upaya hukum secara pidana dan harus dibuktikan dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (2) Pejabat Lurah Kali Baru pada tahun 2007, waktu terjadinya peristiwa penghilangan dan penggantian Girik milik Tan Giok Hoy sebagaimana didalilkan oleh Para penggugat tidak ditarik sebagai Tergugat dalam perkara a quo dan (3) tuduhan para Penggugat tersebut juga tidak benar karena sampai saat ini Girik/C Nomor: 196 Blok 4a Kelas SI dan Blok 4b Kelas SII atas nama Tan Eng Tjiang masih tercatat dengan jelas dalam Buku Letter C di Desa Kali Baru, (Bukti T - 6);
- c Antara dalil gugatan butir 22 (dua puluh dua) dalam posita atau *fundamentum petendi* dengan petitem butir 8 (delapan) bertentangan satu sama lain, dimana dalam dalil gugatan butir 22 menyatakan antara lain bahwa "... selanjutnya Tergugat I Tan Elie pernah memberi kuasa Notariil kepengurusan kepada Tergugat IV H. Ukar Abubakar" sedangkan dalam petitem butir 8 (delapan) menyatakan bahwa "... menyatakan Akta Kuasa Menjual No. 3 tertanggal 3 Agustus 2006 yang dibuat dihadapan Tergugat XXI Notaris Ahmad Sulomo, S.H., antara Tergugat IV H. Ukar Abubakar dengan Tergugat I Tan Elie ...";
- d Antara dalil-dalil gugatan yang diuraikan dalam posita atau *fundamentum petendi* dengan petitem butir 8 (delapan) tidak sinkron, karena alasan ketidakabsahan Akta Kuasa Menjual Nomor : 3 tertanggal 3 Agustus 2006 adalah karena tidak melibatkan ahli waris yang lainnya bukan karena Tergugat I tidak berhak melakukan perbuatan hukum berupa pemberian kuasa menjual kepada Terguat IV, dalil tersebut menimbulkan ketidakjelasan atau kekaburan tentang apakah guatan para Penggugat merupakan sengketa warisan ataukah sengketa perbuatan ha katas tanah objek sengketa yang tidak ada kaitannya dengan warisan;
- e Kekaburan gugatan para Penggugat juga terlihat jelas pada adanya petitem yang tidak didasarkan pada dalil-dalil dalam posita atau *fundamentum petendi*. Hal tersebut dibuktikan dengan dalil para Penggugat pada petitem butir 20 (dua puluh) yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I,

Hal. 27 dari 57 hal. Put. No. 2867 K/Pdt/2012



Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, Tergugat XVIII, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI, Tergugat XXII, Tergugat XXII untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari setiap kali lalai dalam melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

- f Selain itu, dalam seluruh dalil gugatan pada bagian posita atau *fundamentum petendi*, para Penggugat sama sekali tidak menguraikan secara terinci tentang perbuatan-perbuatan atau alasan-alasan sehingga Sdr. Ahmad Sulomo, S.H., dan Sdri. Sri bandiningsih, S.H., ditarik menjadi Tergugat XXI dan Tergugat XXII dalam perkara a quo, tetapi dalam petitum gugatan butir 20, Tergugat XXI dan Tergugat XXII dituntut untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari setiap kali lalai dalam melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, hal ini jelas merupakan bukti yang sangat kuat akan kekaburan guatan para Penggugat;
- g Kekaburan gugatan para Penggugat juga sangat jelas terlihat pada absennya atau tidak adanya uraian dalam posita atau *fundamentum petendi* terkait soal perbuatan-perbuatan Tergugat XXI dan Terguat XXII sehingga ditarik menjadi Terguat dalam perkara a quo, dengan tidak adanya alasan yiridis yang terinci dan spesifik terkait peran Terguat XXI dan Tergugat XXII dalam perkara a quo, maka haruslah dianggap tidak ada alasan bagi para Pengguat untuk menarik mereka sebagai Tergugat dalam perkara a quo;
- 4 Gugatan yang diajukan oleh para Penggugat Prematur;
  - Bahwa gugatan yang diajukan oleh para Penggugat adalah premature berdasarkan fakta-fakta dan argumentasi hukum sebagai berikut:
    - a Laporan Penggugat I Teng Ing Nio terkait dengan tuduhan melakukan tindak pidana penggelapan hak atas tanah objek sengketa oleh Tergugat V sedang dalam proses penyelidikan dan/atau penyidikan oleh aparat Penyidik di Polda Metro Jaya. (vide Surat Panggilan No. Pol.: S. Pgl./15654/XI/2006/Dit Reskrim tanggal 7 Nopember 2006, Bukti T - 29; Surat Direktur Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya kepada Camat Medan Satria Nomor: B/11207/XI/2006/Dit Reskrim tanggal 7 Nopember 2006 perihal: Bantuan penghadapan dan penyampaian Surat Panggilan Lurah Kali Baru atas nama



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fachrozi, S. Sos, Bukti T - 30; dan Surat Direktur Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya kepada Lurah Kali Baru Nomor: B/11761/XI/2006/Dit Reskrim tanggal 21 Nopember 2006 perihal: Bantuan menghadirkan dan penyampaian Surat Panggilan Sekretaris Kelurahan Kali Baru atas nama Sdr. Pasoloy Subur, Bukti T-31);

- b Dalil para Penggugat dalam posita atau *fundamentum petendi* gugatan butir 33 sampai butir 35 hal. 15 sampai 16, yang pada pokoknya menuduh Tergugat XXIII telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara "menghilangkan Buku C No. 1275 Persil 4a lalu diganti lembarannya menjadi C. No. 196 Persil 4a SI dan 4b SII atas nama Tan Eng Tjiang". Bahwa apabila benar perbuatan tersebut dilakukan oleh oknum pejabat Lurah saat itu, maka hal itu adalah jelas merupakan tindak pidana serius karena mengakibatkan hilangnya bukti kepemilikan para Penggugat. Namun, untuk membuktikan tuduhannya, maka para Penggugat seharusnya melakukan upaya hukum pidana terhadap "oknum pejabat kelurahan pada saat itu" terlebih dahulu dan apabila terbukti berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, barulah tiba waktunya bagi para Penggugat mengajukan gugatan;
- c Tuduhan para Penggugat bahwa yang menghilangkan "Buku C No. 1275 Persil 4a adalah oknum Pejabat Kelurahan saat itu" (vide dalil gugatan butir 33), adalah bias dan mengada-ada karena mengandung ketidakpastian tentang subjek atau orang yang melakukan penghilangan dan penggantian Buku C No. 1275 tersebut. Dengan demikian, untuk membuktikan tuduhannya, para Penggugat seharusnya melaporkan pelaku yang menghilangkan dan mengganti Buku C No. 1275 tersebut kepada aparat penegak hukum guna mengungkap peristiwa pidananya dan menemukan pelakunya. Gugatan para Penggugat oleh karena itu haruslah dinyatakan prematur;
- d Dalam gugatannya, para Penggugat tidak mencantumkan fakta berupa surat keterangan dari Dinas Pemakaman setempat atau Kantor Catatan Sipil setempat untuk menguatkan atau membuktikan dalilnya bahwa Pewaris Tan Giok Hoy als. Tony Goya meninggal dunia. Abesnnya bukti tersebut membuktikan bahwa tanah objek sengketa yang diklaim oleh Para Penggugat sebagai tanah warisan Pewaris Tan Giok Hoy als. Tony Goya belum beralih kepada para Penggugat selaku ahli warisnya. Pasal 830 KUHPerd. menegaskan bahwa "Pewarisan hanya berlangsung karena kematian". Secara demikian, maka hak untuk mengajukan gugatan (*hereditatis petitio*) terkait hak atas tanah yang disengketakan belum

Hal. 29 dari 57 hal. Put. No. 2867 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralih kepada Para Penggugat selaku ahli waris dari Tan Giok Hoy als. Tony Goya. Hak untuk menggugat sebagaimana dimaksud Pasal 834 KUHPerd. itu hanya akan beralih kepada ahli waris ketika pewaris sendiri telah meninggal dunia;

5 Objek tanah sengketa yang digugat bukan milik para Penggugat;

Bahwa tanah objek sengketa yang digugat oleh para Penggugat pada mulanya adalah Tan Eng Tjiang selaku Pewaris yang beralih karena warisan kepada ahli warisnya yang sah, yaitu Tergugat I Tan Elie dan Tan Olie yang kemudian dialihkan lagi oleh Tergugat I bersama Tan Olie dengan cara jual beli kepada Tergugat IV, Tergugat VI. Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII. Tergugat XIV. Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, Tergugat XVIII, Tergugat XIX, dan Tergugat XX. kepemilikan Tergugat I atas tanah objek sengketa dibuktikan oleh fakta-fakta sebagai berikut:

- Tanah objek sengketa pada mulanya adalah milik ayah kandung Tergugat I alm Tan Eng Tjiang berdasarkan Girik C No. 196 Blok 4a Kelas Desa SI dan Blok 4b Kelas Desa SII Kelas, yang kemudian beralih karena warisan kepada ahli warisnya yang sah yaitu Tergugat I Tan Elie dan Tan Olie (vide Bukti T - 1, T - 2 A, B dan C, T - 3 A & B, T - 5 dan T - 6);
- Tan Giok Hoy als Tony Goya pernah mengaku sebagai pemilik tanah objek sengketa berdasarkan bukti kepemilikan berupa Surat Wasiat dari kakeknya. Pengakuan tersebut dapat dilihat dalam keterangan dibawah sumpah didepan persidangan sebagaimana tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 162/PID.B/2004/PN. Bks., tanggal 2 Juni 2004 hal. 14 (empat belas) Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2044 K/Pid/2004 tanggal 3 Maret 2005 namun Surat Wasiat dimaksud tidak dapat diperlihatkan oleh Tan Giok Hoy als Tony Goya didepan persidangan;
- Untuk memuluskan niatnya menguasai dan/atau memiliki tanah objek sengketa Tan Giok Hoy als Tony Goya pernah melaporkan Tergugat I dan anaknya Tan Nonie kepada Pokes Metro Bekasi dengan tuduhan telah membuat surat palsu atau memalsukan surat sebagaimana dimaksud Pasal 263 ayat (1) KUHP Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP. Akibat laporan Tan Giok Hoy als Tony Goya tersebut, Tergugat I dan anaknya Tan Nonie ditahan oleh Penuntut Umum yang diperpanjang oleh Ketua Pengadilan Negeri Bekasi sejak tanggal 12 Februari sampai tanggal 26 Mei 2004. Namun karena laporan Tan Giok Hoy als. Tony



Goya tersebut tidak benar, Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Bekasi aldiirnya membebaskan Tergugat I dan anaknya Tan Nonie dari segala dakwaan serta memulihkan kemampuan, harkat dan martabat Tergugat I dan anaknya Tan Nonie kepada keadaan semula, (vide Bukti T - 4 A & B);

- Selanjutnya, karena masih tidak puas dengan keputusan Pengadilan Negeri Bekasi, Sdri. Teng Ing Nio selaku Istri Tan Giok Hoy dan sekarang bertindak sebagai Penggugat I dalam perkara a quo, juga telah melakukan upaya hukum pidana terhadap Sdr. Zainal Arifin, dkk. dengan tuduhan telah melakukan tindak pidana penggelapan hak atas barang tidak bergerak (tanah) dengan Girik No. 1275/Kali Baru atas nama Tan Giok Hoy, sebagaimana dimaksud Pasal 385 KUHP (vide Surat Panggilan No. Pol.: S. Pgl./15654/XI/2006/Dit Reskrimum tanggal 7 Nopember 2006, Bukti T - 29;

Surat Direktur Reserse Krimirial Umum Polda Metro Jaya kepada Camat Medan Satria Nomor: B/11207/XI/2006/Dit Reslmmum tanggal 7 Nopember 2006 perihal: Bantuan penghadapan dan penyampaian Surat Panggilan Lurah Kali Baru atas nama Fachrozi, S. Sos, Bukti T - 30; dan Surat Direktur Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya kepada Lurah Kali Baru Nomor: B/11761/XI/2006/Dit Reskrimum tanggal 21 Nopember 2006 perihal: Bantuan menghadHcan dan penyampaian Surat Panggilan Sekretaris Kelurahan Kali Baru atas nama Sdr. Pasoloy Subur, Bukti T-31). Namun, karena laporan tersebut tidak berdasarkan bukti-bukti yang sah, maka aparat penyidik pada Polda Metro Jaya tidak melanjutkan proses penyelidikan terhadap laporan polisi tersebut;

- Kemudian pada tanggal 25 Agustus 2005, Tergugat I Tan Elie bersama dengan Sdr. M. Sapri Suhendra bin M. Toyib, Muhammad Kosim, S.H., bin Suhirta dan Masran bin H. Bantur juga telah dilaporkan oleh Tan Gioki Hoy als Tony Goya dengan tuduhan melakukan tindak pidana pemalsuan, memberikan keterangan palsu dan menghilangkan hak orang (kejahatan dalam jabatan) yang terjadi pada tanggal 12 Agustus 2002 di kantor PBB Bekasi I Jalan A. Yani No. 5 Bekasi, namun karena laporan tersebut tidak didasarkan pada bukti-bukti yang kuat maka akhirnya aparat penyidik pada Polres Metro Bekasi telah menghentikan penyelidikan dan/atau penyidikan terhadap perkara tersebut berdasarkan Surat Perintah Penghentian Penyidikan Nomor : SP. Sidik/03/I/2008/Restro Bks., tanggal 28 Januari 2008 Jo. Surat ketetapan Nomor : S. Tap/03/I/2008Restro Bks., tanggal 28 Januari 2008 (vide bukti T-32 s/d 35);

Hal. 31 dari 57 hal. Put. No. 2867 K/Pdt/2012





- Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut pada butir 5.1. sampai dengan butir 5.5. di atas, maka telah terbukti secara sah, kuat dan tak terbantahkan bahwa tanah objek sengketa adalah bukan milik para Penggugat. Dengan demikian, menurut pendapat Para Tergugat, gugatan para Penggugat sebenarnya hanya mengada-ada dan sekedar mengganu para Tergugat untuk menikmati atau memanfaatkan hak atas tanah tersebut. Oleh karena itu, kiranya sudah terdapat cukup alasan bagi Majelis Hakim yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;

## 6 Gugatan para Penggugat adalah *error in persona*

Bahwa gugatan para Penggugat mengandung cacat *error in persona*, hal tersebut dibuktikan oleh fakta-fakta sebagai berikut:

- Gugatan para Penggugat ditujukan kepada Sdr. Iwan Santoso selaku Tergugat XIII. Padahal, faktanya Akta Jual Beli Nomor: 440/2008 tertanggal 18 Desember 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Sri Bandiningsih, S.H., tidak ditandatangani oleh Sdr. Iwan Santoso melainkan oleh Iwan Siswanto selaku Pembeli dengan Sdr. Miskun selaku penjual bukan Tergugat IV;
- Gugatan para Penggugat ditujukan kepada Kepala Kantor Kelurahan Kali Baru selaku Tergugat XXIII. Gugatan tersebut jelas *error in persona* karena dalam Peraturan Pemerintah Nomor: 73 Tahun 2005 Tentang Kelurahan, tidak dikenal adanya Jabatan Kepala Kantor Kelurahan. Yang ada, dikenal dan diatur dalam peraturan perundang-undangan adalah jabatan lurah sebagai pemimpin tertinggi dalam satu Kelurahan;

Pasal 3 ayat (2) Peraturan pemerintah Nomor : 73 Tahun 2005 tentang Kelurahan, berbunyi:

“Kelurahan sebagaimana dimaksud pada ayat 91) dipimpin oleh Lurah yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Bupati/Walikota melalui Camat”;

- Gugatan para Penggugat ditujukan kepada Kepala Kantor Kecamatan Bekasi Barat selaku Turut Tergugat I. Gugatan tersebut jelas *error in persona* karena dalam Peraturan Pemerintah Nomor: 19 Tahun 2008 Tentang Kecamatan, tidak dikenal adanya Jabatan Kepala Kantor Kecamatan. Yang ada, dikenal dan diatur dalam peraturan perundang-undangan adalah Jabatan Camat sebagai pemimpin tertinggi dalam satu Kecamatan;





Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor: 19 Tahun 2008 Tentang Kecamatan berbunyi:

"Kecamatan merupakan perangkat daerah kabtupaten/kota sebagai pelaksana teknis kewilayahan yang mempunyai kerja tertentu dan dipimpin oleh Camat";

- Gugatan para Penggugat juga ditujukan kepada Notaris Ahmad Sulomo, SH selaku Tergugat XXI dan Notaris Sri Bandiningsih, S.H., selaku Tergugat XXII.

Hal tersebut jelas merupakan bukti kuat bahwa gugatan Para Penggugat mengandung cacat error in persona karena Akta Jual Beli dalam perkara a quo, yang oleh para Penggugat dimohonkan untuk dibatalkan merupakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Sdr. Ahmad Sulomo, S.H., dan Sdri. Sri Bandiningsih, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Notaris dan PPAT adalah 2 (dua) Jabatan Umum yang berbeda dan di atur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berbeda pula serta mempunyai kewenangan yang tidak sama. Notaris selaku Pejabat Umum mempunyai kewenangan, tugas dan tanggung jawab yang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Sedangkan PPAT diatur Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa:

"Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu";

Lalu, secara lebih khusus keberadaan PPAT diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor: 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PJPAT), yang berbunyi:

"PPAT adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun";

Kemudian secara lebih khusus lagi, perbuatan hukum tertentu yang menjadi kewenangan PPAT, diatur dalam Pasal 95 peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Jo. Pasal 2 ayat (2) Peraturan pemerintah Nomor : 37 Tahun 1998, yang menegaskan bahwa:

"yang dimaksud dengan perbuatan hukum tertentu yang menjadi kewenangan PPAT adalah (1) jual beli (2) tukar menukar (3) hibah (4) pemasukan kedalam perusahaan/inbreng; (5) pembagian hak bersama (6) pemberian hak guna bangunan hak pakai atas tanah hak milik (?) pemberian hak tanggungan dan (8) surat kuasa membebaskan hak tanggungan;

Hal. 33 dari 57 hal. Put. No. 2867 K/Pdt/2012



Jadi, perbuatan-perbuatan hukum tersebut di atas merupakan kewenangan eksklusif PPAT bukan Notaris. Oleh karena itu, seharusnya gugatan Para Penggugat ditujukan kepada Sdr. Ahmad Sulomo, S.H., dan Sdri. Sri bandiningsih, SH masing-masing selaku PPAT bukan Notaris. Dengan demikian, terbukti bahwa gugatan para Penggugat mengandung cacat *error in persona*. Oleh karena itu, harus dinyatakan tidak dapat di terima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Alas hak (*ius standi*) para Penggugat untuk mengajukan gugatan a quo tidak sah menurut hukum:

- 1 Bahwa para Penggugat dalam gugatannya halaman 4 pada posita butir 1, pada pokok mendalilkan bahwa: “para Penggugat adalah selaku ahli waris yang sah dari Tan Giok Hoy alias Tony Goya, berdasarkan surat pernyataan dan keterangan waris yang dibuat oleh ahli waris Tan Giok Hoy dan mengetahui Lurah Bungur dan Camat Senen, Jakarta Pusat, tertanggal 28 Oktober 2009”;
  - 2 Bahwa para Penggugat adalah orang-orang yang termasuk golongan Tiong Hoa yang terhadapnya berlaku dan tunduk kepada hukum perdata dan hukum dagang sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUH Dagang), berdasarkan Undang-Undang 1917-129, jls 1919-81, 1924-557, 1925-92 serta peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - 3 Bahwa untuk menentukan seorang berlaku bagi orang-orang Golongan Tiong Hoa adalah sebagai ahli waris dari yang meninggal dunia (pewaris) harus dengan suatu akta yang dibuat oleh notaris atau dalam suatu penetapan Pengadilan, bukan dengan surat pernyataan dan keterangan waris yang dibuat oleh ahli waris sendiri dengan disaksikan oleh Lurah dan dikuatkan oleh camat;
- Bahwa Surat Pernyataan dan keterangan Wariis yang dibuat oleh ahli waris sendiri dengan disaksikan oleh Lurah dan dikuatkan oleh Camat tersebut, hanya berlaku bagi Golongan orang Indonesia asli yang terhadapnya tunduk dan berlaku hukum adat;
- 4 Bahwa dengan demikian alas hak para Penggugat uang mengaku sebagai ahli waris dari alm Tan Giok Hoy alias Tony Goya dengan berdasarkan Surat Pernyataan dan Keterangan Waris yang dibuat oleh para Penggugat sendiri yang diketahui Lurah dan Camat, tersebut adalah tidak sah menurut hukum;



- 5 Bahwa oleh karena alasan hak yang digunakan oleh para Penguat dalam mengajukan gugatan a quo tidak sah menurut hukum, maka gugatan para Penggugat dalam perkara a quo menjadi tidak sah pula, sehingga karenanya patut dan cukup beralasan untuk a quo menjadi tidak sah pula, sehingga karenanya patut dan cukup beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat II;

*Eksepsi Persona Standi in Judicio;*

Bahwa gugatan yang diajukan oleh para Penggugat terhadap Turut Tergugat II adalah tidak memenuhi syarat formal gugatan yaitu *Persona Standi in Judicio* dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- 1 Syarat-syarat pengajuan Gugatan telah diatur dalam Pasal 118 ayat (1) Herzien Inlandsch Reglement (HIR) yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 118

- 1 Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditanda tangani oleh Penggugat atau oleh wakilnya menurut Pasal 123, kepada ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya;
- 2 Ketentuan Pasal 118 HIR tersebut, lebih lanjut dijabarkan oleh R.Soesilo dengan memberikan penjelasan mengenai ketentuan dan syarat pengajuan gugatan dalam buku dengan judul "RIB/HIR Dengan Penjelasan" pada halaman 77, yang menyatakan:  
"2 Menurut Pasal 118 ini maka pendahuluan akan pemeriksaan perkara perdata oleh Pengadilan Negeri adalah pemasukan surat permohonan yang harus ditanda-tangani oleh Penggugat atau wakilnya. Dalam pasal ini tidak ada ketentuan tentang bentuk dan isi surat permintaan itu. Menurut lazimnya surat permohonan itu dinamakan "*introductief rekest*" yang biasanya berisi nama-nama dan tempat tinggal kedua pihak yang bersengketa (Penggugat dan Tergugat), apa yang digugat dan alasan-alasan dari gugatan itu";
- 3 Syarat formal keabsahan guatan dipertegas lagi oleh M. Yahya Harahap dalam buku "Hukum Acara Perdata Tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan Putusan Pengadilan" yaitu antara lain:

Hal. 35 dari 57 hal. Put. No. 2867 K/Pdt/2012



- a Penyebutan identitas dalam surat gugatan, merupakan syarat formal keabsahan gugatan. Surat gugatan yang tidak menyebut identitas para pihak apalagi tidak menyebut identitas Tergugat menyebabkan gugatan tidak sah dan dianggap tidak ada;
- b Bertitik tolak dari ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR, identitas yang harus dicantumkan cukup memadai sebagai dasar untuk:
  - Menyampaikan panggilan, atau
  - Menyampaikan pemberitahuan
- c Tujuan utama pencantuman identitas agar dapat disampaikan panggilan dan pemberitahuan. Identitas yang wajib disebut cukup meliputi nama lengkap, Alamat atau Tempat Tinggal, penyebutan identitas lain;
- d Identitas lain yang mutlak dicantumkan adalah mengenai alamat atau tempat tinggal tergugat atau para pihak;
- 4 Bahwa surat gugatan yang diajukan oleh para Penggugat tidak menyebutkan alamat lengkap para Penggugat namun hanya alamat Penerima Kuasa, sebagaimana disebutkan dalam surat gugatan yaitu:

"Yang bertanda tangan dibawah ini

HARIANTO SOET JIPTO, S.H., Advokad dan Konsultan Hukum pada kantor HR. Soetjipto & Rekan, berkedudukan di Bumi Sani Permai Blok L 7, No.1 Setia Mekar, Tambun Selatan, Bekasi.

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 02 Desember 2009 bertindak untuk dan atas nama ahli waris Tan Giok Hoey alias Tony Goya bernama:

- 1 Ny. Tenggingnio;
- 2 Romy Goya;
- 3 Denny Goya;

Selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat. "

- 5 Bahwa gugatan yang diajukan oleh Harianto Soetjipto selaku Kuasa Hukum para Penggugat dengan demikian tidak memenuhi salah satu syarat formal sahnya gugatan yaitu Persona Standi in Judicio, karena para Penggugat tidak memberikan identitas yang lengkap dan para Penggugat sebagai Pemberi Kuasa juga tidak menyatakan memilih domisili hukum tertentu, yaitu di mana para Penggugat dapat diketahui keberadaannya. Hal ini menunjukkan kelalaian para Penggugat dalam memahami persyaratan formal suatu gugatan dan ketidakseriusan para Penggugat dalam mengajukan gugatan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa gugatan para Penggugat tidak memenuhi syarat formal sehingga gugatan a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Eksepsi Error In Persona

Bahwa gugatan yang diajukan oleh para Penggugat terhadap Turut Tergugat II adalah *error in persona* dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1 Bahwa Turut Tergugat II tidak mempunyai perselisihan hukum dengan para Penggugat sehingga tidak dapat dijadikan pihak dalam perkara ini. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.AKIRUP/1958 tahun 1958 yang menyebutkan bahwa:

"Untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri maka syarat mutlakny harus ada perselisihan hukum antara pihak yang berperkara";

2 Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo menurut para Penggugat adalah kepemilikan sebidang tanah yang terletak di Kampung Rawa Bambu, RT 003/RW 009, Kelurahan Kali Baru, Kecamatan Medan Satria, Kotamadya Bekasi, seluas lebih kurang 23.941 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Tambunan/Perumahan Titian Indah;
- Sebelah Timur: Saluran Air/Kampung Rawabambu Bulak;
- Sebelah Barat : Kali irigasi;
- Sebelah Selatan : Sawah H. Saadi Muksin/tanah Sumarecon

3 Bahwa bumi dan bangunan memberikan keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat dari padanya, oleh karena itu sangatlah wajar apabila terhadap orang atau badan yang memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan tersebut diwajibkan memberikan sebagian dari manfaat atau kenikmatan yang diperolehnya kepada negara melalui pajak. Pemungutan pajak atas bumi dan bangunan inilah yang menjadi dasar pelaksanaan fungsi Turut Tergugat II;

4 Bahwa kedudukan dan fungsi Turut Tergugat II adalah sebagai apar penyelenggara pemungutan pajak atas bumi dan atau bangunan (fiscal kadaster) yang semata-mata untuk kepentingan Pajak Bumi dan/atau Bangunan (objek pajak) dan bukan sebagai pemberi hak atas tanah (*recht kadaster*), oleh karena

Hal. 37 dari 57 hal. Put. No. 2867 K/Pdt/2012

#### Disclaimer

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





itu Penggugat telah salah mengikutsertakan Turut Tergugat II dalam sengketa perkara a quo;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, gugatan para Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat II adalah gugatan *error in persona*, karena kedudukan dan fungsi Turut Tergugat II 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*) serta tidak terdapat perselisihan hukum antara Turut Tergugat II dengan para Penggugat sehingga Turut Tergugat II tidak dapat dikaitkan dan digugat dalam perkara a quo. Oleh karena itu Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim untuk menyaTakan bahwa gugatan Para Penggugat adalah *error in persona* dan mengeluarkan Turut Tergugat II dari perkara a quo;

*Eksepsi Obscur Libel;*

Bahwa dalil gugatan yang diajukan oleh para Penggugat terhadap Turut Tergugat II adalah tidak jelas dan tidak berdasar;

- 1 Bahwa dalam gugatan para Penggugat sebagaimana didalilkan pada halaman 8 angka 3, halaman 9 angka 17, angka 18 dan angka 19 menyatakan bahwa: "3. SPPTNo. 016-0031.

Bahwa setelah dilakukan pengecekan di Kantor KPPBB Bekasi ternyata Surat SPPTNo. 016-0031 yang benar terdaftar atas nama Tan Giok Hoy hal tersebut juga telah ditegaskan oleh Lurah Kali Baru (Drs. Antartika) dalam Surat Keterangan No. 593-001-Pern. Tertanggal 16 Januari 1996 yang menerangkan bahwa setelah dilakukan penelitian dan penyelidikan pada buku C Kelurahan Kali Baru ternyata C No. 2254/1275, SPPT No. 016.0031 tercatat atas nama Tan Giok Hoy dan PBB tahun telah dibayar lunas oleh Tan Giok Hoy (Bukti P);

"17 bahwa dengan dibuatnya empat buah Akta jual beli tersebut pada tahun 1999 tanpa sepengetahuan, persetujuan dan pemberitahuan terlebih dahulu dari Tan Giok Hoy selaku Pemilik tanah ternyata Turut Tergugat II Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB) Bekasi, sekarang KPP Pratama Bekasi Utara, telah merubah luas tanah yang tercantum dalam SPPT PBB No. 016-0031/99-01, tahun 1999 atas nama Tan Giok Hoy dari luas sebenarnya 23.940 m<sup>2</sup> DIRUBAH luasnya menjadi 15.440 m<sup>2</sup>;

"18. bahwa pada tahun 2002 Tan Giok Hoy mendapatkan undangan dan pemberitahuan dari kantor Kecamatan, Medan Satria, bahwa telah diterbitkan SPPT PBB tahun 2002 atas nama Tan Giok Hoy dengan perubahan NOP menjadi 012-0012; (Bukti P-);



“19. Bahwa dengan adanya pemberitahuan seperti yang disebutkan dalam angka 17 tersebut di atas, maka pada tahun 2003 Tan Giok Hoey bermaksud untuk melakukan pembayaran Pajak atas SPPT PBB NOP.012-0012 tersebut, namun hal tersebut tidak jadi dilakukan karena Turut Tegugat II (Kantor KPPBB Bekasi sekarang menjadi kantor Pelayanan Pajak/KPP Pratama Bekasi Utara) telah merubah nama SPPT PBB tahun 2003 NOP. 012-0012 menjadi nama Tan Eng Tjiang tanpa adanya alasan yang mendasar perubahan nama tersebut”;

Adalah dalil yang tidak jelas dan tidak berdasar, oleh karena itu akan Turut Tergugat II tanggapi dalam uraian berikut:

- 2 Bahwa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak yang terhutang kepada wajib pajak dan bukan merupakan bukti kepemilikan hak. Tanda pembayaran/pelunasan pajak bumi dan bangunan merupakan bukti wajib pajak telah melunasi pajak bumi dan bangunan yang terutang atas objek pajak, sebagaimana diatur dalam Penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 (UU PBB) menyatakan bahwa:

Penjelasan Pasal 4 ayat (1)

"Tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak"

- 3 Bahwa dalam rangka pelaksanaan pemungutan PBB, dasar pemungutan PBB yang tercantum dalam SPPT PBB kepada Wajib Pajak adalah dengan NOP (Nomor Objek Pajak). Penomoran NOP PBB yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak memiliki karakter unik, bersifat tetap/permanen, terdiri dari 18 (delapan belas) digit dan berlaku secara nasional serta berdasarkan pada peraturan yang berlaku;
- 4 Bahwa SPPT PBB yang didalilkan para Penggugat terdiri dari 11 (sebelas) digit untuk dalil SPPT PBB 016.0031/99-01, dan 7 (tujuh) digit untuk dalil SPPT 012-0012. Oleh karena itu, jelaslah bahwa SPPT PBB yang didalilkan oleh para Penggugat tersebut tidak terdaftar dalam data Administrasi Turut Tergugat II;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, gugatan para Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat II adalah tidak jelas (kabur) dan tidak berdasar karena SPPT PBB yang didalilkan dalam gugatan para Penggugat kepada Turut Tergugat II tidak ada dalam data administrasi PBB Turut Tergugat II. Oleh karena itu Turut Tergugat II mohon kepada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa gugatan para Penggugat adalah *obscur libel* dan mengeluarkan Turut Tergugat II dari perkara a quo;

Eksepsi Veratious Litigation

Bahwa gugatan yang diajukan oleh para Penggugat adalah *Vexatious Litigation* dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- 1 Bahwa gugatan yang diajukan oleh para Penggugat terhadap Turut Tergugat II diajukan secara mengada-ada;
- 2 Bahwa Turut Tergugat II menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan dalam rangka semata-mata menghimpun penerimaan negara dari sektor Bumi dan Bangunan (*fiscaal kadaster*), bukan sebagai pihak yang berwenang untuk mengesahkan melegalisasi kepemilikan tanah (*recht kadaster*);
- 3 Sahwa SPPT PBB adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya PB-S yang terhutang kepada Wajib Pajak. Tanda Pembayaran Pelunasan PBB bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah dan/atau bangunan;
- 4 Bahwa SPPT PBS merupakan salah satu produk administrasi perpajakan yang berlaku pada periode tertentu dan berfungsi sebagai Alat Pemberitahuan kepada Wajib Pajak terhadap jumlah pajak yang terhutang atas Bumi dan Bangunan pada tahun yang bersangkutan, bukan sebagai bukti kepemilikan. Hal ini dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 (UU PBB), yaitu:

Pasal 1 ayat (5)

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak yang terhutang kepada wajib pajak;

Penjelasan Pasal 4 ayat (1)

"Tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak"  
Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas bahwa dalil tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum, karena SPPT PBB yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Pajak adalah semata-mata surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan yang Terhutang dan bukan sebagai bukti kepemilikan hak. Oleh karena itu Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum serta mengeluarkan Turut Tergugat II dari perkara a quo;

Berdasarkan uraian di atas, Turut Tergugat II mohon dengan sangat agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan menerima eksepsi-eksepsi Turut Tergugat II dan mengeluarkan Kepala kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kotamadya Bekasi sekarang menjadi Kantor Pelayanan Pajak (KKP) Pratama Bekasi Utara sebagai Turut Tergugat II dalam perkara a quo atau setidaknya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkke verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan Putusan Nomor 401/Pdt.G/2009/PN.Bks., tanggal 22 November 2010 yang amarnya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi para Tergugat dan para Turut Tergugat

## DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan para Penggugat seluruhnya;
- Menghukum para Penggugat untuk membayar ongkos yang timbul didalam perkara ini secara tanggung renteng, yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp2.516.000,00 (dua juta lima ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor : 410/PDT/2011/PT. Bdg., tanggal 28 Desember 2011 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari para Pembanding/para Penggugat tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 22 November 2010 No. 401/Pdt.G/2009/PN. Bks., yang dimohonkan banding;

## MENGADILI SENDIRI

## DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi para Tergugat dan para Turut Tergugat;

## DALAM POKOK PERKARA

- 1 Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebahagian;
- 2 Menyatakan Girik/C No. 2254 Persil 4a dan Girik/C No. 1275 Persil 4a adalah benar tercatat dalam Buku C Tergugat XI Desa/Kelurahan Kali Baru

Hal. 41 dari 57 hal. Put. No. 2867 K/Pdt/2012

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Tan Giok Hoy dan tercatat sebagai wajib pajak pada Kantor IPEDA Bekasi;

3 Menyatakan tindakan Tergugat I Tan Elie menjual tanah kepada Tergugat II dan Tergugat III tanpa persetujuan dari para Penguat adalah perbuatan melawan hukum;

4 Menyatakan AKta Kuasa Menjual No. 3 tertanggal 3 Agustus 2006 yang dibuat di hadapan Tergugat XI Notaris Ahmad Sulomo, S.H., antara Tergugat IV H. Ukar Abubakar dengan Tergugat I Tan Elie adalah akta yang cacat hukum karena tidak melibatkan ahli waris Tan Eng Tjiang;

5 Menyatakan tindakan Tergugat I, Terguat IV, dan Tergugat V memasarkan dan memperjual belikan tanah warisan almarhum Tan Eng Tjiang dalam bentuk kavling-kavling kepada:

- 1 Tergugat VI seluas 247 m<sup>2</sup>;
- 2 Tergugat VIII seluas 96 m<sup>2</sup>;
- 3 Tergugat IX seluas 303 m<sup>2</sup>;
- 4 Tergugat X seluas 171 m<sup>2</sup>;
- 5 Tergugat XI seluas 120 m<sup>2</sup> dan seluas 203 m<sup>2</sup>;
- 6 Tergugat XII seluas 72 m<sup>2</sup>;
- 7 Tergugat XIII seluas 97 m<sup>2</sup>;
- 8 Tergugat XIV seluas 95 m<sup>2</sup> dan seluas 118 m<sup>2</sup>;
- 9 Tergugat XV seluas 100 m<sup>2</sup>;
- 10 Tergugat XVI seluas 74 m<sup>2</sup>;
- 11 Tergugat XVII seluas 120 m<sup>2</sup>;
- 12 Tergugat XVIII seluas 191 m<sup>2</sup>;
- 13 Tergugat XIX seluas 73 m<sup>2</sup> dan seluas 65 m<sup>2</sup>;
- 14 Tergugat XX seluas 384 m<sup>2</sup>;

Dan atau pihak-pihak lainnya selaku pembeli adalah perbutan yang bertentangan dengan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara;

6 Menyatakan tindakan Tergugat XVIII Kepala Kantor Kelurahan Kali baru yaitu menghilangkan lembaran buku C No. 1275 Persil 4a dan menggantinya dengan lembaran buku C No. 196 Persil 4a atas nama Tang Eng Tjiang adalah perbutan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi para Penggugat;





- 7 Menyatakan tidak sah atau cacat hukum pengantian lembar buku C Desa/ Kelurahan Kali Baru terhadap Girik/C 1275 Persil 4a atas nama Tan Giok Hoey menjadi lembaran Girik/C No. 196 Persil 4a dan 4b atas nama Tan Eng Tjiang;
- 8 Menyatakan bukti kepemilikan Tergugat I berupa Girik/C No. 196 Persil 4a dan 4b atas nama Tan Eng Tjiang tidak tercatat di Buku C Kelurahan Kali Baru dan tidak tercatat sebagai wajib pajak pada Kantor IPEDA/KPPBB Kota Bekasi;
- 9 Menghukum Tergugat I, Tergugat IV, dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil kepada para Penggugat karena tidak bisa menikmati hasil panen selama 10 tahun dikalikan Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yaitu sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- 10 Menolak gugatan para Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- 11 Menghukum Tergugat I, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.516.000,00 (dua juta lima ratus enam belas ribu rupiah);
- Menghukum para Terbanding semual Terguat I, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Tergugat/para Terbanding pada tanggal 9 Maret 2012 kemudian terhadapnya oleh para Tergugat/para Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Maret 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor : 401/Pdt.G/ 2009/PN.Bks., Jo No. 14/AKta.K/2012/PN.Bks., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 April 2012;

Bahwa memori kasasi dari para Pemohon Kasasi/para Tergugat/para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada para Penggugat/para Pembanding pada tanggal 26 Juli 2012;

Kemudian para Termohon Kasasi/para Penggugat/para Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 7 Agustus 2012;

Hal. 43 dari 57 hal. Put. No. 2867 K/Pdt/2012



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, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima ;

**ALASAN-ALASAN KASASI**

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

1. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum hal tersebut terlihat secara sangat jelas pada hal-hal sebagai berikut:
  - Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung telah merumuskan dan menentukan sendiri kejadian materiil yang menjadi pokok sengketa antara para Pemohon Kasasi semula para Tergugat/para Terbanding melawan para Termohon Kasasi semula para Penggugat/para Pembanding dengan cara "mengubah pokok sengketa dari masalah hak milik atas tanah obyek sengketa menjadi masalah atau sengketa warisan");
  - Bahwa pokok sengketa antara para Pemohon Kasasi melawan para Termohon Kasasi menurut dalil para Termohon Kasasi adalah mengenai sengketa hak milik atas sebidang tanah yang terletak di Kampung Rawa Bambu, Rt. 002 dan Rt. 003 Rw. 009, Kelurahan Kali Baru, Kecamatan Medan Satria, Kotamadya Bekasi seluas lebih kurang 23.941 m<sup>2</sup>, dengan batas - batas sebagai berikut:
    - Sebelah Utara : Tanah Tambunan/Perumahan Titian Indah;
    - Sebelah Timur : Saluran Air/Kampung Rawa Bambu Bulak;
    - Sebelah Barat : Kali Irigasi;
    - Sebelah Selatan : Sawah H. Saadi Muksin/Tanah Sumarecon;

Dengan bukti kepemilikan hak atas tanah berupa Girik/C No. 2254 Persil 4 a Kelas Desa 6 Desa Medan Satria atas nama Tan Giok Hoey, yang karena terjadi pemekaran wilayah pada tahun 1981 tanah Tan Giok Hoy masuk dalam wilayah hukum Desa Kali Baru dan hasil ferifikasi tercatat menjadi Girik/C No. 1275 Persil 4 a Klas Desa 6;

(vide: dalil gugatan Penggugat/Pembanding sekarang para Termohon Kasasi pada putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 22 November 2010 Nomor: 401/PdtG/2009/PN.Bks.);



- Bahwa para Tergugat/Terbanding sekarang para Pemohon Kasasi membantah dengan tegas dalil Para Penggugat/Pembanding sekarang para Termohon Kasasi dengan alasan bahwa tanah obyek sengketa bukanlah milik alm Tan Giok Hoey melainkan milik alm Tan Tjui/Tan Eng Tjiang dengan alat bukti kepemilikan yang asli berupa Girik C No. 196 Blok 4a SI dan 4b SII atas nama Tan Tjui/Tan Eng Tjiang (vide: bukti T -1 dan bukti T - 6), dimana Tan Eng Tjiang adalah ayah kandung dari Tergugat I Tan Elie;
- Bahwa oleh karena itu, maka perdebatan atau argumentasi hukum mengenai "apakah alm. Tan Giok Hoey alias Tony Goya yang adalah pewaris para Penggugat/Pembanding sekarang para Termohon Kasasi merupakan ahli waris dari Tan Eng Tjiang atau tidak dan apakah tanah obyek sengketa merupakan tanah warisan dari Pewaris Tan Eng Tjiang adalah tidak relevan" para Termohon Kasasi sendiri bahkan tidak pernah mengakui bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah warisan dari Tan Eng Tjiang (alm);
- Bahwa atas pokok sengketa tersebut di atas, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi sudah dengan tepat merumuskan masalah yuridisnya sebagaimana tertuang dalam pertimbangan hukumnya dalam putusan No. 401/Pdt.G/2009/PN.Bks. hal. 108 alinea 4, 5 dan ainea 6 dan hal. 109 alinea ke-2, 5 dan alinea ke-6, yang berbunyi sebagai berikut:
- Menimbang bahwa yang menjadi dalil pokok gugatan para Penggugat adalah sebagai ahli waris dari Tan Giok Hoey alias Tony Goya. Tan Giok Hoey alias Tony Goya memiliki sebidang tanah terletak di Kp. Rawa Bambu Rt 002 dan Rt 003 Rw. 009 Kelurahan Kalibaru Kecamatan Medan Satria, Kotamadya Bekasi dengan luas kurang lebih 23.941 M2, berdasarkan bukti Girik/C2254 atau Girik/C No. 1275 Persil 4a;
- Menimbang bahwa dari bukti T-5 terbukti bahwa Girik/C No. 2254 No. Blok 4a kelas desa 6 tertanggal 20 Desember 1980 tercatat atas nama Tan Giok Hoey namun apabila bukti tersebut dihadapkan dengan bukti T-1 dan bukti T-6, terbukti bahwa Girik/C No. 196 No. blok 4a, 4b klas desa SI, SII tertanggal 20 Desember 1973 tercatat atas nama Tan Tjui atau Tang Eng Tjiang;
- Menimbang bahwa lalu timbul pertanyaan atas nama si apakah tanah sengketa yang dengan nama dan dengan bukti yang berbeda tersebut?
- Menimbang dari pertimbangan tersebut di atas ditambah dengan keterangansaksi-saksi yang diajukan oleh Para Tergugatdan bukti T.T. III

Hal. 45 dari 57 hal. Put. No. 2867 K/Pdt/2012



sampaidengan T.T. 18 terbukti bahwa tanah Girik/C No. 196 adalah atas nama Tan Eng Tjiang dan atas nama Tan Elie (Tergugat I);

- Menimbang bahwa dari bukti-bukti lainnya yang diajukan para Penggugat didalam persidangan ini tidak ada bukti yang dapat membuktikan bahwa tanah sengketa adalah milik para Penggugat, maka bukti-bukti lain tersebut tidak dapat dipertimbangkan lebih lanjut;
- Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, para Penggugat tidak bisa membuktikan dalil pokok gugatannya, sehingga gugatan para Penggugat harus dinyatakan ditolak seluruhnya;
- Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung dalam pertimbangan hukumnya telah megubah pokok sengketa dari sengketa kepemilikan hak atas tanah sengketa menjadi sengketa harta warisan. Hal tersebut secara jelas dinyatakan dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung pada hal. 20 alunea ke-empat, bahwa "Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh dari bukti-bukti kedua belah pihak. para Penggugat dan para Tergugat tidak dapat membuktikan secara sah dasar kepemilikan atau penguasaan atas tanah peninggalan alm Tan Eng Tjiang sebagaimana didalilkan kedua belah pihak Berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa harta peninggalan Tan Eng Tjiang tersebut (obyek perkara) secara hukum belum pernah dibagi kepada ahli waris, yaitu kepada para Penggugat, Tan Elie dan Tan Nonie";
- Bahwa konstruksi hukum yang dibangun oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung sebagaimana tertuang dalam pertimbangan hukumnya tersebut membuktikan telah terjadinya kesalahan serius dalam penerapan hukum acara karena mengubah pokok sengketa dari masalah perebutan hak milik atas tanah sengketa dengan bukti kepemilikan yang berbeda menjadi masalah harta warisan atau mengubah gugatan revindikasi menjadi gugatan warisan (*hereditatis petition*). Pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi *a quo* juga selain telah mengacaukan "sismatika hukum perdata dibidang hukum orang dan hukum benda", juga melanggar asas hukum acara perdata "hakim bersikap pasif dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata;
- Padahal seperti diketahui, perlindungan hukum hak milik (*eigendom*) diberikan dalam bentuk gugat atas hak milik atau gugat revindikasi (*revindicatie*) sebagaimana diatur dalam Pasal 574 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa:



"Tiap-tiap pemilik suatu kebendaan, berhak menuntut kepada siapapun juga yang menguasainya, akan pengembalian kebendaan dalam keadaan beradanya";

Sedangkan perlindungan hukum bagi seorang atau beberapa orang ahli waris dalam bentuk hak untuk menuntut yang disebut hereditatis petitio diatur dalam Pasal 834 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa:

Ahli waris berhak mengajukan gugatan untuk memperoleh warisannya terhadap semua orang yang memegang bezit atas seluruh atau sebagian warisan itu dengan alas hak ataupun tanpa alas hak, demikian pula terhadap mereka yang dengan licik telah menghentikan bezitnya;

Dia boleh mengajukan gugatan itu untuk seluruh warisan bila ia adalah satu-satunya ahli waris, atau hanya sebagian bila ada ahli waris lain (dst...);

- Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung *a quo* secara jelas dapat dikategori sebagai putusan yang melampaui wewenang (*ultrapetita*) karena telah menyalahi ketentuan Pasal 178 (3) HIR Jo. Pasal 30 ayat (1) huruf a UU No. 3 Tahun 2009 Tentang MA;

Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung *a quo* juga tidak sejalan dengan sikap Mahkamah Agung RI yang telah menjadi jurisprudensi sebagaimana tertuang dalam putusan MA RI No. 1077 K/Pdt/1989 tanggal 16 Juni 1994 dan putusan MA RI No. 4000 K/Pdt./1989 tanggal 15 Januari 1994 dimana putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi dibatalkan dan selanjutnya mengadili sendiri karena *Judex Facti* dinilai telah salah menerapkan hukum;

Selain itu, putusan *a quo* juga mengingkari kecenderungan nilai hukum yang akan dianut oleh lembaga peradilan itu sendiri sebagaimana secara eksplisit dinyatakan dalam Rancangan Undang-Undang Hukum Acara Perdata Pasal 149 ayat (6), yang menyatakan bahwa:

"hakim dilarang memherikan putusan tentang hal yang tidak dituntut atau memberi putusan yang isinya melebihi tuntutan Penggugat dalam tuntutan";

- 2 Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi hal. 29 alinea terakhir, yang menyatakan bahwa "menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim PT. berpendapat bahwa tindakan Tergugat XXIII yang mengganti lembaran Buku C No. 196 Persil 4a dan 4b atas nama Tan E ng Tjiang, adalah perbuatan melawan hukum, sehingga Petitum angka 13, 14 dan 15 *a quo* beralasan hukum dan karenanya dapat dikabulkan" jelas merupakan bukti





telah terjadinya kesalahan dalam penerapan hukum pembuktian, dengan alasan - alasan sebagai berikut:

- *Judex Facti* Pengadilan Tinggi telah mengabaikan begitu saja atau setidaknya tidak cukup mempertimbangkan bukti T - 10 tentang "Petikan Keputusan Walikota Bekasi No. 820/Kep.109-BKD/XU/2008 tertanggal 23 Desember 2008 Tentang Pengangkatan atau Pemberhentian Pengukuhan Dan Alih Tugas Jabatan Struktural Eselon IV di Lingkungan Pemerintah Kota Bekasi" yang membuktikan bahwa Tergugat XXIII/Terbanding XXIII, baru diangkat menjadi Lurah kali Baru pada 2008. Selain itu, pada tahun 2007, Tergugat XXIII masih menjadi "Kasie Kesos di Kelurahan Medan Satria" sehingga tidaklah mungkin dapat melakukan perbuatan mengganti lembaran Buku C atas nama Tan Giok Hoey menjadi atas nama Tan Eng Tjiang;
- *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung juga tidak cukup mempertimbangkan bukti T - 29, T - 30, T - 31, T - 32A, T - 32B, T - 32C, T - 32D, T - 33A, T - 33B, T - 34A, T - 34B, T - 35A, T - 35B, T - 36A, T - 36B, kesemuanya mengenai surat laporan, surat panggilan dan Surat Penghentian Penyidikan (SP3) terhadap Pegawai/Pejabat Lurah Kalibaru dan Pegawai Kantor Pajak yang dituduh oleh alm. Tan Giok Hoey telah melakukan penggantian Leter C atas namanya serta penggelapan hak atas tanah dengan cara menghilangkan dan/atau mengganti Buku Leter C atas nama Tan Giok Hoey alias Tony Goya karena tuduhannya tidak terbukti maka Penyidik Polda Metro Jaya telah mengeluarkan SP3;
- Kemudian *Judex Facti* Pengadilan Tinggi juga kurang mempertimbangkan alat bukti kepemilikan Tergugat I (Tan Elie)/Terbanding, yaitu bukti T - 1 berupa : foto kopi sesuai asli Surat Keterangan Iuran Pembangunan Daerah tertanggal 20 Desember 1973 atas nama Tang Tjui/Tan Eng Tjiang yang persis sama atau bersesuaian dengan bukti T - 6 berupa : foto kopi sesuai asli Buku C Persil No. 196 atas nama Tan Tjui/Tan Eng Tjiang. Bukti T - 6 adalah sebuah buku sangat tua yang didalamnya tercatat nama-nama pemilik Girik di Desa/Kelurahan Kali Baru. Sudah diperlihatkan di depan persidangan bahwa didalamnya masih tercatat dengan sangat jelas semua nama-nama pemilik Girik termasuk nama Tan Tjui atau Tan Eng Tjiang. Dan yang lebih penting adalah dalam buku C tersebut sama sekali tidak terdapat bekas penggantian sebagaimana didalilkan para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Pembanding;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Judex Facti* Pengadilan Tinggi juga tidak cukup mempertimbangkan bukti T-2A, T-2B dan T-2C yang sangat bersesuaian dengan bukti T-1 dan bukti T-6, yang menegaskan bahwa "setelah kami melakukan pengecekan pada hah Rabu tanggal 13 Juli 2004 terhadap objek pajakyang saudara maksud, SPPT PBB atas nama Tan Eng Tjiang terdaftar dengan NOP: 32.75.061.002.012-0012.0, luas 27.680 m<sup>2</sup>. Terletak di Kp. Rawa Bambu Bulak Rt 003/Rw. 09, Kelurahan Kali Baru, Kecamatan Medan Satria")
- Dalil Penggugat/Pembanding sekarang para Termohon Kasasi terkait dengan adanya penggantian buku C No. 1275 Persil 4a atas nama Tan Gik Hoey oleh Pemohon Kasasi dahulu Tergugat XXIII sebenarnya hanya didasarkan pada dugaan semata dan memang tidak terbukti di depan perisdangan. Untuk lebih jelas para Pemohon Kasasi mengutip secara utuh dalil para Termohon Kasasi butir 33 s/d 34 (vide: putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 401/Pdt.G/2009/PN.Bks. hal. 15), sebagai berikut:

"Bahwa dengan adanya kejadian - kejadian tersebut di atas pada tahun 2007 Tan Giok Hoey pernah mengajukan permohonan pengecekan kembali ke Kantor Tergugat XXIII Kelurahan Kali Baru tentang buku C No. 1275 Persil 4a atas nama Tan Giok Hoey namun setelah diperlihatkan ternyata buku C No. 1275 Persil 4a, diduga telah dihilangkan oleh Oknum Pejabat Kelurahan pada saat itu kemudian diganti lembarannya menjadi C No. 196 Persil 4a SI dan 4b SII atas nama Tan Eng Tjiang hal tersebut terlihat jelas dari lembar dan tulisannya berbeda dengan tulisan - tulisan pada lembar - lembar buku C lainnya;"

"Bahwa penggantian lembar buku C tersebut oleh Tergugat XXIII adalah perbuatan melawan yang bertentangan dengan hukum dan sangat terlihat adanya rekayasa dari oknum Pejabat Lurah saat itu hal ini dapat dibuktikan bahwa pada tahun 1991 dan tahun 1996 Girik/C1275 Persil 4a telah dilakukan pengecekan dan penelitian oleh Kepala Desa saat itu terdaftar di Buku C Desa Kali Baru maupun pada Rincian Ipeda Bekasi juga atas nama Tan Giok Hoey namun pada tahun 2007 lembar buku C No. 1275 Persil 4a sengaja dihilangkan oleh Tergugat XXIII";
- Bahwa apabila dalil para Termohon Kasasi tersebut dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung, maka sangat terlihat jelas adanya kesalahan dalam penerapan hukum pembuktian dengan alasan dan fakta sebagai berikut:

Hal. 49 dari 57 hal. Put. No. 2867 K/Pdt/2012

#### Disclaimer

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



- a Pada tahun 2007, Pemohon Kasasi dahulu Tergugat XXIII/Terbanding XXIII belum diangkat sebagai Pejabat Lurah di Kelurahan Kali Baru, bahkan masih menjadi Kasie Kesos di Kelurahan Medan Satria dan baru diangkat menjadi Lurah Kali pada tahun 2008, (vide: bukti T -10);
- b Yang menjadi Pejabat Lurah Kelurahan Kali Baru pada tahun 2007 adalah Tuan Fahcruroji, dimana yang bersangkutan tidak ditarik sebagai pihak/tergugat dalam perkara ini;
- c Dalam Buku Leter C Desa Kali Baru (vide: bukti T - 6) yang didalamnya tertulis Girik C No. 196 Persil 4a SI dan 4b SII atas nama Tan Eng Tjiang, sama sekali tidak terlihat adanya tulisan yang berbeda dari tulisan girik-giirk yang lain pada halaman yang sama maupun pada lembaran-lembaran berikutnya yang berurutan;
- Pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung hal 17, yang menyatakan bahwa ". . . mengenai petitum untuk menyatakan sah dan berharga bukti-bukti yang diajukan oleh para Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa secara yuridis setiap bukti yang diajukan oleh para pihak demi hukum menjadi sah dan berharga apabila saling berkaitan satu sama lain, walaupun tidak ada surat bukti aslinya, sehingga mempunyai pembuktian", secara sangat jelas menyalahi ketentuan hukum acara perdata karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung telah menjatuhkan putusan yang didasarkan pada alat bukti yang tidak sah. Putusan a quo dimaksud bertentangan dengan:
  - a Ketentuan Pasal 1888 KUH Perdata yang menegaskan bahwa kekuatan pembuktian dengan suatu tulisan terletak pada akta aslinya. Bila akta aslinya ada, maka salinan serta kutipan hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan;
  - b Bertentangan juga dengan sikap Mahkamah Agung dalam putusan MA No. 7011 K/Pdt/1974 menyatakan bahwa putusan yang didasarkan pada surat bukti fotokopi-fotokopi tidaklah sah. Hal yang sama ditegaskan lagi dalam putusan MARI No. 3609 K/Pdt/1985 bahwa surat bukti foto kopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah surat aslinya, harus dikesampingkan;
  - c Sikap *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang mengabaikan begitu saja alat-alat bukti asli (vide: bukti T - 1 dan T - 6) Tergugat terkait dengan bukti kepemilikan hak atas tanah sengketa dan mengabulkan atau menguatkan bukti - bukti foto kopi tanpa ada aslinya yang diajukan Penggugat adalah bertentangan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan prinsip hukum pembuktian, sebagaimana diatur dalam Hukum Acara Perdata, yang menegaskan bahwa "Hakim dalam memeriksa dan memutuskan perkara perdata harus tidak memihak";

- 3 Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung atas bukti T-4A dan bukti T-4B berupa foto kopi sesuai asli putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 162/Pid.B/2004/PN.Bks. tertanggal 31 Mei 2004 dan foto kopi sesuai asli putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2044 K/Pid/2004 tertanggal 03 Maret 2005 juga sangatlah keliru bahkan menimbulkan kesan kuat adanya kecenderungan untuk memberi makna yuridis lain terhadap putusan tersebut dari makna hukum yang sebenarnya dengan tujuan untuk melemahkan bukti para Pemohon Kasasi, pada satu sisi, dan untuk memenangkan para Termohon Kasasi, pada sisi yang lain. para Pemohon Kasasi karenanya sangat keberatan dengan putusan *a quo*, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- Makna atau esensi yuridis dari putusan tersebut adalah bahwa dakwaan Jaksa Penuntut Umum Kejaksaan Negeri Bekasi yang merupakan proses penuntutan berdasarkan laporan dari alm Tan Giok Hoey alias Tony Goya, yang adalah Pewaris para Termohon Kasasi, yang pada intinya menduduh Tergugat I dan anaknya Tan Nonie telah melakukan tindak pidana membuat surat palsu atau memalsukan surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 ayat (1) KUHP;
- Karena tidak terbukti secara sah dan meyakinkan, maka Pengadilan Negeri Bekasi dan Mahkamah Agung RI telah memutuskan bahwa kesalahan atas perbuatan yang didakwakan kepada Terdakwa I Tan Elie dan Terdakwa II Tan Nonie tersebut tidak terbukti secara sah dan meyakinkan sehingga membebaskan Terdakwa I dan Terdakwa II tersebut dari semua dakwaan Jaksa Penuntut Umum serta memulihkan hak para terdakwa dalam kemampuan, kedudukan dan harkat serta martabatnya;
- Bahwa fakta hukum yang sangat relevan yang seharusnya dipertimbangkan secara sungguh-sungguh oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung adalah mengenai "status alat bukti kepemilikan berupa girik c no. 2254 atas nama Tan Giok Hoey dokumen PBB SPPT dan Surat Keterangan Waris, yang dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan

Hal. 51 dari 57 hal. Put. No. 2867 K/Pdt/2012



ini, yang ternyata dalam putusan *a quo*, ditetapkan tetap terlampir dalam berkas perkara”;

Untuk lebih jelas, para Pemohon Kasasi mengutip secara utuh isi putusan Pengadilan Negeri Bekasi dan putusan Mahkamah Agung RI (vide: bukti T -4a dan 4B), sebagai berikut:

**MENGADILI:**

Butir 4 (empat): Menetapkan barang bukti berupa:

- 1 (satu) lembar surat Keterangan Lurah No. 593-001-Pem yang menyatakan tanah milik Tan Giok Hoey 8 (delapan) lembar PBB tahun 1974,1982, 1983,1985,1987,1988,1990, atas nama Tan Giok Hoey 7 (tujuh) lembar SPPT tahun 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996,1997 atas nama Tan Giok Hoey 2 (dua) lembar foto kopi Letter C desa Kalibaru, 1 (satu) lembar keterangan WNI, 1 (satu) Akta Kelahiran No. 55/1937 tanggal 5 Juni 1984 atas nama TAN GIOK HOEY putra TAN ENG TJANG, 2 (dua) lembar Penetapan Ganti Nama Tan Giok Hoey menjadi Tony Goya dan foto kopi surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini; SPPT atas nama Tan Elie yang dibatalkan; KTP Tan Elie Kelurahan Kalibaru; Surat Pernyataan Tersangka Husein Ibrahim, S.H., tanggal 6 Agustus 1997, 1 (satu) lembar Girik C. 2254 atas nama Tan Giok Hoey tetap terlampir dalam berkas perkara;
- 1 (satu) Lembar Girik C. 196 atas nama Tan Eng Wang, dikembalikan kepada yang berhak yaitu Tan Eie;
- Surat Keterangan Waris tanggal 14 Agustus 1997. 4 (empat) buah Akta Jual Beli: 1) No. 787/BB/VIII/1987 tanggal 6 Agustus 1997; 2) No. 806/BB/VIII/1987 tanggal 8 Agustus 1997; 3) No. 932/BB/VIII/1997 tanggal 25 Agustus 1997; 4) No. 393/BB/VIII/1997 tanggal 25 Agustus 1997 dikembalikan kepada Jaksa Penuntut Umum untuk digunakan dalam perkara lain;  
(catatan: cetak tebal miring dan garis bawah oleh para Pemohon Kasasi);
- Bahwa dari uraian tersebut di atas, Pemohon Kasasi menilai bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum dan/atau melanggar ketentuan Pasal 30 ayat (1) UU No. 3 Tahun 2009 serta bertentangan dengan sikap Mahkamah Agung RI sebagaimana tercermin dalam putusan Nomor: 3565 K/Pdt/1990 tanggal 29 Juli 1993 yang menegaskan bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) dalam memberi putusan terhadap suatu gugatan perdata maka wajib memperhatikan adanya surat bukti berupa putusan hakim lainnya





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam masalah yang berkaitan dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Hal yang sama juga tercermin dalam putusan MARI Nomor: 1077 K/Pdt/1989 tanggal 16 Juni 1994; putusan MARI Nomor: 4000 K/Pdt/1989 tanggal 15 Januari 1994, yang kesemuanya berisi tentang pembatalan terhadap putusan *Judex Facti* dengan alasan salah menerapkan atau melanggar hukum berlaku;

- 4 Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung *a quo* bertentangan dengan amarnya, dimana pada hal 20 alinea keempat, menyatakan "Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh dari bukti-bukti kedua belah pihak para Penggugat dan para Tergugat tidak dapat membuktikan secara sah dasar kepemilikan atau penguasaan atas tanah peninggalan alm Tan Eng Tjiang sebagaimana didalilkan kedua belah pihak Berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa harta peninggalan Tan Eng Tjiang tersebut (obyek perkara) secara hukum belum pernah dibagi kepada ahli waris, yaitu kepada Par Penggugat, Tan Elie dan Tan Nonie";

Sedangkan dalam amar putusan butir 6 hal. 33 berbunyi bahwa:

" Menyatakan tindakan Tergugat XVIII Kepala Kantor Kelurahan Kali Baru yaitu menghilangkan lembaran buku C No. 1275 Persil 4a dan menggantinya dengan lembaran buku C No. 196 Persil 4a dan 4b atas nama Tan Eng Tjiang adalah perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi para Penggugat".

Pertimbangan hukum dan amar putusan *a quo* secara sangat jelas bertentangan satu sama lain karena apabila *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung berkesimpulan bahwa "para Penggugat dan para Tergugat tidak dapat membuktikan secara sah dasar kepemilikan atau penguasaan atas tanah peninggalan alm Tan Eng Tjiang sebagaimana didalilkan kedua belah pihak" Maka Seharusnya Peristiwa atau kejadian tindakan Tergugat XVIII Kepala Kantor Kelurahan Kali Baru yaitu menghilangkan lembaran buku C No. 1275 Persil 4a dan menggantinya dengan lembaran buku C No. 196 Persil 4a dan 4b atas nama Tan Eng Tjiang" haruslah dianggap tidak pernah terjadi atau tidak terbukti sama sekali;

- 5 Bahwa karena *Judex Facti* berpendapat bahwa para Penggugat dan para Tergugat "tidak dapat membuktikan secara sah dasar kepemilikan atau penguasaan atas tanah peninggalan alm Tan Eng Tjiang" maka amar putusan yang menyatakan, bahwa:

Hal. 53 dari 57 hal. Put. No. 2867 K/Pdt/2012

### 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)



Butir 2: "Menyatakan Girik/C No. 2254 Persil4a dan Girik/C1275Persil4a adalah benar tercatat dalam Buku C Tergugat X Desa/Kelurahan Kali Baru atas nama Tan Giok Hoey dan tercatat sebagai wajib pajak pada Kantor IPEDA Bekasi";

Haruslah dianggap tidak berdasar, yang karenanya merupakan bukti nyata telah terjadinya kesalahan dalam penerapan hukum pembuktian sekaligus merupakan bukti telah terjadinya tindakan melampaui wewenang oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung;

6 Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung *a quo* yang menyatakan bahwa "Bukti kepemilikan Tergugat I berupa Girik/C No. 196 Persil 4a dan 4b atas nama Tan Eng Tjiang tidak tercatat di Buku C Kelurahan Kali Baru dan tidak tercatat sebagai wajib pajak pada Kantor IPEDA/KPPBB KPTA Bekasi" telah melampaui batas wewenang sebagaimana ditentukan Pasal 30 ayat (1) huruf a UU Mahkamah Agung karena kebijakan mengenai hal tersebut merupakan wewenang instansi lain in casu Kantor Ipeda dan/atau Kantor Desa yang di dalam wilayahnya tanah sengketa terletak. Putusan tersebut juga bertentangan yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana tercermin dalam putusan Mahkamah Agung No. 157 K/Sip/1960 yang menegaskan bahwa pengadilan tidak boleh mencampuri kebijakan pertanahan, apalagi hal tersebut tidak diminta/tuntut oleh Penggugat/ Pembanding sekarang para Termohon Kasasi;

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

##### **mengenai alasan ke 1 sampai dengan 6:**

- Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri telah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum karena telah benar bahwa sesuai dengan fakta persidangan tanah obyek sengketa adalah peninggalan Tan Eng Tjiang (almarhum) yang belum dibagi waris sehingga tindakan Tergugat I yaitu menjual obyek sengketa kepada Terguat II dan III adalah perbuatan melawan hukum karena jual beli tersebut dilakukan tanpa persetujuan ahli waris lainnya in casu para Penggugat;
- Bahwa tidak ada hal-hal baru yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi karena telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi);



- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi lainnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009;
- Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi Zainal Arifin, dkk., tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi Zainal Arifin, dkk., tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi ditolak dan para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka para 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 telah diubah dan ditambah 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 para Pemohon Kasasi **1. ZAINAL ARIFIN, 2. Hj. SAHARON, 3. HASAN BASRI, 4. Ny. SRI HASTUTI, 5. RINI S. ARIANTO, 6. Ny. DEDE FARIDA, 7. A. SUNARDI, 8. IWAN SANTOSO, 9. Ny. ENDANG NURAENI, 10. SISWANTO, 11. SUPARMIN, 12. SAHIDIN, 13. SUYOTO, 14. Ny. SOFIYAH, 15. CARSINI, 16. SRI BANDININGSIH, S.H.,** tersebut;

Hal. 55 dari 57 hal. Put. No. 2867 K/Pdt/2012



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin tanggal 9 Desember 2013 oleh H. MAHDI SOROINDA NASUTION, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, SYAMSUL MA'ARIF, S.H., LL.M., Ph.D dan Dr. NURUL ELMIYAH, S.H., M.H. Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh LILIEK PRISBAWONO ADI, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ketua Majelis,

ttd./SYAMSUL MA'ARIF, S.H., LL.M., Ph.D.

ttd./H. MAHDI SOROINDA

ttd./Dr. NURUL ELMIYAH, S.H., M.H

NASUTION, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Biaya Kasasi :

ttd./LILIEK PRISBAWONO ADI, S.H., M.H.

1. Meterai ..... Rp 6.000,00

2. Redaksi ..... Rp 5.000,00

3. Administrasi Kasasi .. Rp489.000,00

J u m l a h .. Rp500.000,00

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG RI.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

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



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 57 dari 57 hal. Put. No. 2867 K/Pdt/2012

**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)

Halaman 57