



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **P U T U S A N**

No.88/PDT.G/2009/PN.DPK.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata gugatan dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**SAMUEL SAMMY ABEDNEGO** : Pegawai Swasta, beralamat di Gang Sereh No.206/9B, RT.010, RW.002, Kelurahan Cilandak, Kecamatan Astanaanyar, Bandung – 40241, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Juli 2009 memberi Kuasa kepada Sarmadi, SH., MA., Sonny Lunardi, SH., Tory Sungkowo, SH. dan Lismayanti, SH. Para Advokat dan Penasehat Hukum, Kantor Hukum GS & Partners, dan untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**,

L a w a n

1. **PT. CISADANE PERDANA** : yang beralamat di Gedung Jakarta International Trade Centre Lt.7 & 8, Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Oktober 2009 memberi Kuasa Kepada Gunawan Tjahjadi, SH., Ester I.Jusuf, SH., Hotma Timbul H., SH., MH., Melisa Husen dan Suyono Sanjaya, SH. Para Advokat pada Kantor Gunawan, Ester, Hotma & Associates untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**,

2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK** : yang beralamat di Komplek Sub Perkantoran Kota Depok, Jalan Boulevard Kota Kembang, Sektor Anggrek, Kota Depok berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 805/600- 32.76/X/2009 tertanggal 27 Oktober memberi kuasa kepada H.Tulus Susilo, SH., MH., Murzatius, SH., Yudha Santara, SH., Ir.Hazairin Masrie, MM., dan Dedi Djoehendi berkantor di Kantor Pertanahan Kota Depok dan untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

3. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq WALIKOTA KEPALA DAERAH KOTA DEPOK Cq KEPALA KELURAHAN SAWANGAN** : yang beralamat di Jalan Lapangan Koni No.001, Kelurahan Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 09 Desember 2009 memberi Kuasa kepada Syafrizal, SH., Salviadona Tri P., SH., M.Yunan Lubis, Yaya Sudira, SH., Fuji Oktaviani, SH., Febrina Puspitasari, SH. dan Syahlani Syani berkantor di Bagian Hukum pada Sekretarian Daerah Kota



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dan selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**

II ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah mempelajari berkas perkara serta Surat lain yang berkaitan ;

Setelah mendengar keterangan Saksi- Saksi di persidangan ;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 3 Agustus 2009 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 03 Agustus 2009 dibawah register No.88/PDT.G/2009/PN.DPK. telah mengemukakan hal- hal sebagai berikut :

### Kedudukan Hukum Penggugat :

1. Bahwa Penggugat adalah merupakan salah satu cucu dari Tjan Eng Moy dan Boen A Njie, dimana Tjan Eng Moy pada tahun 1919 telah menikah dengan Boen A Njie, dan dari perkawinannya memiliki 6 (enam) orang anak yaitu (Vide Bukti P-1) :
  - 1) Boen A Sem, telah meninggal dunia di Bandung pada tanggal 4 Desember 1939 (Akta Kematian Pegawai Luar Biasa Tjatatatan Sipil Bandung tertanggal 23 Nopember 1953 No.384/1939), meninggalkan isteri bernama Tjoa Tjin Jin dan 5 (lima) orang anak yaitu :
    - a. Boen Lin On;
    - b. Boen Njoek On;
    - c. Boen Soe On;
    - d. Boen Emmy;
    - e. Boen Lie Lie (Lily);
  - 2) Boen Tjoen Yin (Abraham Budiman Abednego);
  - 3) Boen Kim Nio (Mariana Abednego);
  - 4) Boen San Nio (Susanty Abednego);
  - 5) Boen Han Nio (Hanna Abednego);
  - 6) Boen Hat Nio (Anna Naomi Kosam);
2. Bahwa pada tanggal 22 Mei 1974 Emmie Abednego (dahulu bernama Tjan Eng Moy) telah meninggal dunia di Bandung, berdasarkan Akte Kematian dari Kantor Catatan Sipil Kotamadya Bandung (Warga Negara Indonesia) tertanggal 24 Mei 1974 No.177/1974 dengan meninggalkan Ahli Waris 6 (enam) orang anak sebagaimana tersebut dalam butir 1 diatas (Vide Bukti P-2);
3. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Penolakan Warisan

#### 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

3 April 1875 yang dibuat di hadapan Panitera Pengadilan Negeri KL.I Bandung (Vide Bukti P-3), Hanna Abednego (Boen Han Nio), Abraham Budiman Abednego (Boen Tjoen Yin), Mariana Abednego (Boen Kim Nio), Anna Naomi (Boen Hat Nio), Tjoa Tjin Jin, selaku janda dari almarhum Boen A Sem, Johnny Abednego (Boen A Lin), Jusuf Bunjamin (Boen A On), Boen Soe On dan Boen Be Bie (Ernie), telah menolak bagian mereka masing-masing dalam harta peninggalana Pewaris (Tjan Eng Moy/Emmie Abednego). Dengan demikian yang berhak atas harta peninggalan Pewaris ialah Susanty Abednego (Boen San Nio) untuk seluruhnya. Terbukti dari Keterangan Hak Waris No.1/11/1979 yang dibuat oleh dan dihadapan Widyanto Pranamihardja, SH., Notaris di Bandung, tertanggal 10 Nopember 1979 (Vide Bukti P-4);

4. Bahwa berdasarkan Surat Wasiat No.33 tertanggal 25 Juli 1987, dibuat oleh dan dihadapan Kikit Wirianti Sugata, SH., pengganti dari Notaris Widyanto Pranamihardja, SH., Notaris di Bandung, Susanty Abednego (Boen San Nio) mengangkat sebagai Ahli Waris satu-satunya, yaitu adiknya yang bernama ABRAHAM BUDIMAN ABEDNEGO (ayah dari Penggugat) (Vide Bukti P-5);
5. Bahwa kemudian Susanty Abednego (Boen San Nio) telah meninggal dunia di Bandung, pada tanggal 27 Juli 1987, berdasarkan Kutipan Akta Kematian No.234/1987, tertanggal 28 Juli 1987, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Catatan Sipil Bandung (Vide Bukti P-6);
6. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Waris No.01/I/1990, tetanggal 29 Januari 1990, yang dibuat oleh Kikit Wirianti Sugata, SH., Notaris di Bale Bandung, Abraham Budiman Abednego (Ayah Penggugat) ditetapkan sebagai Ahli Waris satu-satunya dari Susanty Abednego (Boen San Nio) (Vide Bukti P-7);
7. Bahwa pada tanggal 10 Juli 1994 Abraham Budiman Abednego (ayah dari Penggugat) telah meninggal dunia di Bandung, sebagaimana ternyata dasri Kutipan Akta Kematian dari Kantor Catatan Sipil Kotamadya Bandung, No.317/1994, tertanggal 11 Juli 1994, (Vide Bukti P-8) dengan meninggalkan ahli waris yaitu :
  - 1) Lindawaty Timothy (dahulu Tan Liem Njoo), isteri dari Abraham Budiman Abedneg, sesuai Akta Perkawinan yang dikeluarkan Pegawai Luar Biasa Catatan Sipil Bandung, tanggal 22 Januari 1962, No.668/1956;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Jacobus An Abednego, lahir di Bandung tanggal 31 Januari 1958, sesuai dengan Akta Kelahiran yang dikeluarkan oleh Pegawai Luar Biasa Catatan Sipil Bandung, tanggal 13 November 1965, No.259/1958;
- 3) Debora Debby Abednego, lahir di Bandung pada tanggal 10 Juli 1961, sesuai dengan Akta Kelahiran yang dikeluarkan Pegawai Luar Biasa Catatan Sipil Bandung, tanggal 22 Januari 1962, No.1399/1961;
- 4) Samuel Sammy Abednego, lahir di Bandung pada tanggal 11 November 1965, sesuai dengan Akta Kelahiran yang dikeluarkan Pegawai Luar Biasa Catatan Sipil Bandung tanggal 13 November 1965 No.2169/1965, untuk selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT. Kedudukan Penggugat sebagai Ahli Waris yang sah dari Abraham Budiman Abednego, terbukti dari Keterangan Hak Waris No.01/KHW/1996, yang dibuat oleh R.Sabar Partakoesoema, SH., Notaris di Bandung pada tanggal 10 Juni 1996 (Vide Bukti P-9);

### Adapun Gugatan Penggugat diajukan dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik lahan tanah seluas 12.610 M2 (dua belas ribu enam ratus sepuluh meter persegi), yang terletak di Desa Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok (d/h Kabupaten Bogor), yang diperoleh dari Nenek Penggugat (Tjan Eng Moy), dimana pada tahun 1970 telah membelinya dengan bukti kepemilikan Girik/Kohir/Leter C Nomor 1074 atas nama Tjan Eng Moy, terdiri dari Persil 15.S.II seluas 11.590 M2 (sebelas ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) dan Persil 18.S.II seluas 1.020 M2 (seribu dua puluh meter persegi) (Vide Bukti P-10);
2. Bahwa Tanah aquo adalah Tanah Warisan dari Tjan Eng Moy (Nenek Penggugat), yang telah dibelinya dari Tjan Eng Wat pada tahun 1970, dalam bentuk tanah kosong (tanpa bangunan yang berada diatasnya);
3. Bahwa Penggugat maupun seluruh kerabat dan Ahli Waris Tjan Eng Moy lainnya belum pernah melakukan transaksi jual beli tanah aquo kepada siapapun juga termasuk kepada Tergugat terbukti Girik/Kohir/Leter C Nomor 1074 atas nama Tjan Eng Moy (Nenek Penggugat) masih ada di tangan Penggugat, dengan kata lain belum pernah dialihkan haknya kepada siapapun, baik sebagian maupun seluruhnya;
4. Bahwa pada tahun 1975 ketika orang tua Penggugat, Abraham Budiman Abednego (Alm), ingin mendaftarkan hak atas tanah

#### 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)

- aquo, untuk memperoleh Sertifikat Hak Milik (SHM), tetapi oleh Turut Tergugat I hanya diterbitkan Gambar Situasi No.1475/1975 tertanggal 15 Agustus 1975, dengan luas tanah yang telah berkurang menjadi 5870 M2 (Lima ribu delapan ratus tujuh puluh meter persegi) (Vide Bukti P-11);
5. Bahwa kemudian pada tahun 1992 ketika orang tua Penggugat, Abraham Budiman Abednego (Alm), kembali ingin mendaftarkan hak atas tanah Obyek Sengketa aquo, untuk memperoleh Sertifikat Hak Milik (SHM), yang mana pengurusannya dilakukan melalui Notaris, Ny.Lindasari Bachroem, SH., Notaris di Bogor (Vide Bukti P-12) kembali oleh Turut Tergugat I hanya diterbitkan Gambar Situasi No.6002/1993 tertanggal 13 September 1993, dengan luas tanah yang kembali berkurang menjadi 4450 M2 (empat ribu empat ratus lima puluh meter persegi) (Vide Bukti P-13);
  6. Bahwa untuk memenuhi ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No.12 Tahun 1985 jo. Undang-Undang No.12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan, sebagai pemilik tanah, pada tahun 1993 Penggugat seperti biasa membayar Pajak Bumi dan bangunan (PBB) atas tanah Obyek Sengketa aquo, namun ditolak oleh turut Tergugat II dengan alasan tidak lagi terbit Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) atas nama Tjan Eng Moy atas tanah aquo, padahal setiap tahun/tahun-tahun sebelumnya Penggugat selalu membayar PBB/IPEDA sesuai dengan SPPT yang ditagihkan oleh Turut Tergugat II (Vide Bukti P-14). Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No.12 Tahun 1985 jo. Undang-Undang No.12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan, yang pada intinya menyatakan : *“yang menjadi Subjek Pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan”*;
  7. Bahwa setelah dilakukan pengecekan dilapangan oleh Penggugat, lahan tanah Obyek Sengketa aquo telah dikuasai sepenuhnya oleh **Tergugat secara melawan hak, atau tanpa melalui prosedur hukum yang sah**, telah merampas hak atas tanah milik Penggugat dengan memagar tembok keliling dan memasukkannya kedalam lingkungan lahan milik Tergugat; Perbuatan Tergugat telah memenuhi unsur Pasal 1365 KUH Perdata, yang karena perbuatannya menyebabkan kerugian bagi Penggugat, maka secara hukum Penggugat berhak untuk menuntut ganti kerugian terhadap Tergugat;
- Pasal 1365 KUH Perdata mengatakan bahwa : *“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain,*

### 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 mahkamah agung yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

8. Bahwa berdasarkan point 7 diatas, sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, Penggugat tidak lagi dapat mengelola dan atau menikmati hasil dari lahan tanah aquo sejak tahun 1994 sampai dengan tahun 2009, sehingga Penggugat mengalami kerugian baik Materiel maupun Imateriel sebagai berikut :

1) Kerugian Materiel :

Bahwa apabila tanah tersebut disewakan oleh Penggugat, maka akan memberikan nilai/keuntungan yang seharusnya dinikmati oleh Penggugat adalah sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) setiap tahunnya, atau selama 15 (lima belas) tahun, Penggugat mengalami kerugian secara Material sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) x 15 (lima belas) tahun = Rp.225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah).

2) Kerugian Imateriel :

Bahwa dengan tidak dapat mengelola dan menikmati lahan tersebut oleh Penggugat selama lebih dari 15 (lima belas) tahun dari tahun 1994 sampai dengan tahun 2009, maka Penggugat mengalami kerugian Imaterial sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).

9. Bahwa mengenai tuntutan ganti rugi sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam butir 7 diatas, diperkuat oleh Putusan Mahkamah Agung No.1226 K/Sip/1977 dan Putusan Mahkamah Agung No.842 K/Sip/1986, yang menyatakan sebagai berikut :

1) Putusan Mahkamah Agung No.1226 K/Sip/1977, mengatakan “soal besarnya ganti rugi karena PMH, pada hakikatnya lebih cenderung merupakan soal kelayakan dan kepatutan, oleh karena itu tidak dapat didekati dengan suatu ukuran yang pasti”;

2) Putusan Mahkamah Agung No.842 K/Sip/1986, mengatakan “ganti rugi atas PMH berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, tidak dirinci seperti halnya yang diatur pembuat undang-undang mengenai wanprestasi”;

10. Bahwa dengan adanya permasalahan tersebut diatas, Penggugat sudah melakukan berbagai upaya, akan tetapi selalu mengalami jalan buntu dan tidak mendapatkan penyelesaian, olah karena itu Penggugat menempuh jalur hukum dengan mengajukan Gugatan kepada Pengadilan Negeri Depok;

11. Bahwa agar gugatan Penggugat ini tidak sia-sia, karena

### 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

putusanmahaag.go.id  
putusanmahaag.go.id berusaha mengalihkan hak kepada pihak lain dengan cara apapun sehingga mengancam hak-hak Penggugat, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Depok agar meletakkan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan perkantoran PT.Cisadane Perdana, yang beralamat di Gedung Jakarta International Trade Centre Lt.7 & 8, Jl.Mangga Dua Raya, Jakarta dan tanah Obyek Sengketa aquo seluas 12.610 M2 (dua belas ribu enam ratus sepuluh meter persegi), yang terletak di Desa Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok (d/h Kabupaten Bogor), sebagaimana dimaksud dalam Girik/Kohir/Letter C Nomor 1074, terdiri dari persil 15 S.II seluas 11.590 M2 (sebelas ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi);

12. Bahwa untuk menjamin pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam point 8 diatas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat membayar denda berupa uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari atas keterlambatan menjalankan kewajibannya terhitung sejak diputuskannya perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde);

13. Bahwa gugatan Penggugat telah didasari oleh dasar-dasar hukum dan bukti- bukti yang kuat serta telah sesuai dengan ketentuan Pasal 54 dan 55 R.V. Jo Pasal 180 HIR/191 RBG, maka wajarlah Penggugat mohon agar putusan perkara ii dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) atau putusan dengan serta merta, walaupun ada Verzet, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali;

Berdasarkan hal- hal tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada yang terhormat Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan menerima gugatan ini dan mengabulkan semua tuntutan Penggugat terhadap Tergugat yaitu :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah dan bangunan perkantoran PT.Cisadane Perdana yang beralamat di Gedung Jakarta International Trade Centre Lt.7 & 8 Jl. Mangga Dua Raya, Jakarta dan tanah seluas 12.610 M2 (dua belas ribu enam ratus sepuluh meter persegi), yang teletak di Desa Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok (d/h Kabupaten Bogor), sebagaimana dimaksud dalam Girik/Kohir/Letter C Nomor 1074, terdiri dari persil 15 S.II seluas 11.590 M2 (sebelas ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) dan Persil 18 S.II seluas 1.020 M2 (seribu dua puluh meter persegi);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Mahkamah Agung/ Letter C Nomor 1074, sebagai bukti

kepemilikan yang sah bagi PENGUGAT, atas tanah seluas 12.610 M2 (dua belas ribu enam ratus sepuluh meter persegi), yang terdiri dari persil 15 S.II seluas 11.590 M2 (sebelas ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) dan Persil 18 S.II seluas 1.020 M2 (seribu dua puluh meter persegi) yang terletak di Desa Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok (d/h Kabupaten Bogor);

4. Menyatakan sebagai hukum bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada PENGUGAT;
5. Menyatakan batal demi hukum seluruh hak TERGUGAT atas tanah Obyek Sengketa aquo sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum TERGUGAT untuk mengembalikan penguasaan fisik atas tanah Obyek Sengketa aquo seluruhnya kepada PENGUGAT, dan memulihkan hak PENGUGAT sepenuhnya atas tanah aquo;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kepada PENGUGAT ganti Kerugian Materiel sebesar Rp.225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) yang harus dibayar oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT secara tunai, seketika dan sekaligus;
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar PENGUGAT ganti Kerugian Imateriel sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang harus dibayar oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT secara tunai, seketika dan sekaligus;
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar denda uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari atas keterlambatannya membayar uang ganti rugi sebagaimana tersebut pada butir 7 dan 8 di atas, terhitung sejak diputuskannya perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti dan tetap (inkracht van gewijsde);
10. Menghukum kepada TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan ini;
11. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada Verzet, Banding atau Kasasi maupun Peninjauan Kembali;
12. Menghukum kepada TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Pengadilan Negeri Depok berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil- adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat datang menghadap Kuasanya SARMADI, SH.,





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, TORY SUNKOWO, SH. dan LISMAYANTI, SH.

Para Advokat dan Penasehat Hukum, Kantor Hukum GS & Partners, Jalan Rajawali Timur No.110, Kota Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Juli 2009, Tergugat datang menghadap Kuasanya ESTER I. JUSUF, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Agustus 2009, dan Turut Tergugat II datang menghadap Kepala Kelurahan Sawangan, sedangkan Turut Tergugat I tidak datang serta tidak menyuruh kuasanya untuk menghadap ke persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pihak Penggugat, Pihak Tergugat serta Pihak Turut Tergugat II hadir, maka perdamaian antara Para Pihak dapat diupayakan oleh Majelis Hakim melalui Hakim Mediator pada tanggal 08 September 2009 dan 06 Oktober 2009 berdasarkan laporan hasil mediasi ternyata perdamaian antara kedua belah pihak tidak berhasil dan persidangan dilanjutkan, dengan membacakan surat gugatan Penggugat tertanggal 03 Agustus 2009 yang mana Pihak Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa Tergugat atas Gugatan Penggugat tersebut mengajukan Jawaban yang diajukan pada persidangan tanggal 20 Oktober 2009 dan telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI

#### A. EKSEPSI MENGENAI KOMPETENSI RELATIF

Pengadilan Negeri Depok Tidak Berwenang Mengadili. Perkara Aquo

1. Bahwa menurut Retnowulan Sutanto dan Iskandar O. (dalam bukunya Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, Penerbit Mandar Maju, 2005 : 9) : "Penggugat adalah seseorang yang "merasa" haknya dilanggar dan menarik orang yang "dirasa" melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara kedepan hakim". Berdasarkan pengertian tersebut, maka yang disebut dengan Penggugat adalah seseorang yang "merasa" haknya dilanggar di depan hakim (pengadilan) sedangkan tergugat adalah seseorang yang "dirasa" melanggar hak Penggugat di depan hakim (pengadilan).
2. Sedangkan Turut Tergugat menurut Retnowulan Sutanto dan Iskandar O. adalah orang-orang yang menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, namun hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan (vide halaman dua buku Hukum Acara Perdata

#### 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 Praktek tulisan Retnowulan Sutanto dan Iskandar O).

3. Yang menjadi pertanyaan apakah Turut Tergugat sama atau identik dengan Tergugat ataukah Turut Tergugat bukan merupakan Tergugat.
4. Terhadap pertanyaan tersebut, Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No.201 K/Sip/1974 tertanggal 28 Januari 1976 (termuat dalam Yurisprudensi Hukum Acara Perdata Indonesia I oleh Chaidir Ali, Penerbit CV.Nur Cahaya, 1985 : 218, sebagaimana diikuti oleh Retnowulan pada halaman dua bukunya) menyatakan : "Dalam hukum acara perdata tidak dikenal pengertian turut penggugat, **yang dikenal adalah sebutan turut tergugat, yaitu orang-orang, bukan penggugat dan bukan pula tergugat**, akan tetapi demi lengkapnya pihak-pihak harus diikutsertakan sekedar untuk tunduk dan taat terhadap putusan pengadilan".
5. Jadi jelas berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI di atas, maka Turut Tergugat bukanlah Tergugat.
6. MOHON AKTA, dalam gugatan aquo, Penggugat mengidentifikasi hanya ada satu Tergugat, yakni PT.CISADANE PERDANA dan dua Turut Tergugat, yaitu KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK, sebagai Turut Tergugat I dan KEPALA KELURAHAN SAWANGAN, sebagai Turut Tergugat II.
7. Bahwa, berdasarkan uraian dalam butir 1 s/d 5 di atas, maka KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK dan KEPALA KELURAHAN SAWANGAN bukanlah merupakan Tergugat dan tidak dapat dikualifikasi sebagai Tergugat, sehingga dengan demikian yang menjadi satu-satunya Tergugat dalam perkara aquo adalah PT.CISADANE PERDANA,
8. MOHON AKTA, dalam gugatan aquo, Penggugat menyebutkan bahwa domisili hukum Tergugat adalah di Gedung JITC Mangga Dua Lt.7- 8, Jl.Mangga Dua Raya, Jakarta Utara 14430, sebagaimana juga diakui oleh Tergugat.
9. Bahwa berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 118 ayat 1 HIR ditentukan bahwa gugatan diajukan ditempat tinggal Tergugat, ketentuan mana juga dikenal sebagai asas Actor Sequitur Forum Rei.
10. Bahwa dengan merujuk ketentuan Pasal 118 ayat 1 HIR di atas, serta merujuk pada pendapat Retnowulan Sutanto dan Iskandar O. dalam bukunya Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, maka dalam kasus aquo gugatan seharusnya diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara berdasarkan alasan sebagai berikut :

## 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

bahwa yang tinggal Tergugat adalah di wilayah Jakarta Utara, sehingga masuk dalam yurisdiksi Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

b. Bahwa yang menjadi satu-satunya Tergugat dalam perkara ini adalah PT.CISADANE PERDANA, sedangkan pihak-pihak lainnya, yaitu KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK dan KEPALA KELURAHAN SAWANGAN bukan merupakan Tergugat tapi merupakan Turut Tergugat I dan II. (vide pendapat Retnowulan Sutanto dan Iskandar O. dalam bukunya Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek).

c. Bahwa dalam Pasal 118 HIR atau ketentuan dalam peraturan perundang-undangan lainnya, tidak ada satu ketentuanpun yang menyatakan bahwa gugatan dapat diajukan di tempat tinggal atau tempat kediaman turut tergugat.

11. Bahwa memang Penggugat dapat berargumentasi bahwa Pengadilan Negeri Depok berwenang mengadili perkara aquo dengan alasan bahwa Turut Tergugat I dan II berdomisili diwilayah Depok sehingga karenanya dianggap menjadi yurisdiksi PN.Depok. Namun demikian sesungguhnya argumentasi tersebut merupakan argumentasi yang sama sekali tidak berdasarkan hukum, karena sesuai dengan uraian sebagaimana yang telah diuraikan tersebut di atas (vide pendapat Retnowulan Sutanto dan Iskandar O. dalam bukunya Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek), maka Turut Tergugat bukanlah Tergugat dan tidak ada satu ketentuan dalam hukum acara perdata yang berlaku yang berlaku yang membenarkan bahwa gugatan dapat diajukan di tempat tinggal atau tempat kediaman Turut Tergugat.

12 Bahwa selain itu mungkin Penggugat mencari argumentasi bahwa alasan gugatan diajukan di PN Depok karena obyek sengketa berlokasi di Depok, sehingga karenanya dianggap menjadi yurisdiksi PN.Depok. Namun demikian argumentasi tersebut merupakan argumentasi yang sama sekali tidak berdasarkan hukum karena berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat 3 HIR ditentukan bahwa gugatan di Pengadilan Negeri tempat barang tetap berada hanya dapat dilakukan apabila tempat tinggal atau tempat kediaman Tergugat tidak diketahui atau Tergugat tidak dikenal, sehingga apabila tempat tinggal atau tempat kediaman Tergugat diketahui, maka gugatan diajukan di Pengadilan Negeri tempat tinggal atau tempat kediaman Tergugat dan bukannya di Pengadilan Negeri tempat obyek sengketa berada.

### 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 13. Mahkamah Agung RI dalam Pasal 118 ayat 3 HIR pada butir 12 di atas dipertegas lagi oleh Mahkamah Agung RI sebagaimana yang diuraikan di dalam Buku yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung RI tentang PEDOMAN TEHNIS ADMINISTRASI DAN TEHNIS PERADILAN DI LINGKUNGAN PERADILAN PERDATA UMUM BUKU II Edisi 2007, yang dituangkan dalam Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI Nomor : KMA/032/SK/IV/2006 Tentang PEMBERLAKUAN BUKU II PEDOMAN PELAKSANAAN TUGAS DAN ADMINISTRASI PENGADILAN, pada halaman 50 Huruf D. WEWENANG RELATIF, angka 1.e, yang berbunyi : "e. Dalam hal Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya dan yang menjadi obyek gugatan adalah benda tidak bergerak (tanah), maka gugatan diajukan di tempat benda yang tidak bergerak terletak (Pasal 118 ayat 3 HIR).

14. Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas maka Pengadilan Negeri Depok harus menyatakan dirinya tidak berwenang mengadili perkara aquo dan yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

### B. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mengaku sebagai pemilik (aquo non) Girik/Kohir/Letter C Nomor 1974 dan Nomor 1074 dan Nomor 396/462.
2. Bahwa berdasarkan fakta-fakta ternyata telah terjadi peralihan atas Girik/Kohir/Letter C tersebut kepada M.Rawung pada 29 Maret 1973, yang kemudian mensertifikatkan tanah aquo.
3. Bahwa ternyata dalam gugatannya Penggugat tidak menarik M.Rawung sebagai Tergugat dalam perkara aquo.
4. Bahwa selanjutnya M.Rawung menjual tanah aquo kepada R.Lyman dan kemudian R.Lyman menjualnya kembali kepada Tergugat pada 19 Agustus 1996.
5. Bahwa ternyata dalam gugatannya, Penggugat juga tidak menarik R.Lyman sebagai Tergugat dalam perkara aquo.
6. Bahwa dalam perkara aquo jelas M.Rawung dan R.Lyman mempunyai kedudukan yang penting dalam perkara aquo, yaitu M.Rawung sebagai pihak pembeli Girik aquo, mensertifikatkannya dan selanjutnya menjualnya kepada R.Lyman dan R.Lyman menjualnya lagi kepada Tergugat, sehingga dengan tidak dimasukkannya M.Rawung dan R.Lyman sebagai salah satu Tergugat dalam perkara aquo maka gugatan Penggugat menjadi tidak lengkap dan mengandung

#### 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 **PLURIUM LITIS CONSORTIUM** sehingga Gugatan Penggugat

a quo harus dinyatakan kurang pihak dengan demikian gugatan aquo juga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

7. Bahwa putusan hakim yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena mengandung cacat **PLURIUM LITIS CONSORTIUM** adalah sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, yaitu antara lain sebagai berikut :

- a. Putusan Mahkamah Agung RI No.621 K/Sip/1975, tanggal 25 Mei 1977.
- b. Putusan Mahkamah Agung RI No.1566 K/Pdt/1983, tanggal 13 September 1984.
- c. Putusan Mahkamah Agung RI No.2872 K/Pdt/1998, tanggal 29 Desember 1998.

### C. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN KABUR DAN ATAU TIDAK JELAS (EXEPTIO OBSCURUM LIBELLUM)

#### 1. Batas-Batas Objek Gugatan (Tanah Obyek Sengketa) Tidak Jelas.

- a. MOHON AKTA, dalam gugatan aquo, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan batas-batas tanah yang diaku sebagai miliknya.
- b. Bahwa karena tidak jelas batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa, maka gugatan Penggugat adalah **Obscuur Libel** dan harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana sejalan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI sebagai berikut :
  - Putusan Mahkamah Agung RI No.1559 K/Pdt/1983, tanggal 23 Oktober 1984.
  - Putusan Mahkamah Agung RI No.1149/Sip/1975, tanggal 17 April 1979.

#### 2. Letak Objek Gugatan (Tanah Obyek Sengketa) Tidak Jelas.

- a. MOHON AKTA, dalam gugatan aquo, Penggugat juga hanya menyebutkan letak tanah aquo di Desa Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, Kabupaten Bogor.
- b. Akan tetapi dalam gugatan aquo Penggugat tidak menyebutkan nama jalan dari letak tanah aquo, Nomor RT (Rukun Tetangga) dan atau Nomor RW (Rukun Warga) atau bahkan nama Propinsi.
- c. Bahwa karena tidak jelas letak tanah yang menjadi objek sengketa, maka gugatan Penggugat adalah **Obscuur Libel** dan harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No.1149/Sip/1975





**3. Petitum Gugatan Tidak Jelas.**

- a. Bahwa dalam petitum gugatan Penggugat pada butir 5 halaman 8, berbunyi : "Menyatakan batal demi hukum seluruh hak Tergugat atas tanah Obyek Sengketa aquo sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum.
- b. Bahwa petitum diatas mengandung ketidak jelasan, yaitu hak-hak tergugat yang manakah yang dimintakan batal.
- c. Bahwa karena petitum gugatan tidak jelas, maka gugatan Penggugat Obscur Libel dan harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana juga Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No.1149 K/Sip/1975, tanggal 17 April 1976.

**D. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT LEWAT WAKTU BERDASARKAN KETENTUAN PASAL 32 AYAT 2 PP NO.24 TAHUN 1997.**

1. Bahwa Pasal 32 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi :  
*" Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan negeri penguasaan tanah atau penerbitan Sertifikat tersebut "*
2. Bahwa ketentuan pasal 32 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997 di atas memperkuat lembaga Rechtverwerking dalam hukum adat dan Yurisprudensi Hukum Agraria Adat yang telah ada sebelumnya.
3. Bahwa selain itu Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung No.1588 K/Pdt/2005 yang memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.188/Pdt.G/2003/PN.JKT. PST jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.66/PDT/2004/PT.DKI, yang menyatakan :  
*" bahwa oleh karena penerbitan Sertifikat tanah a quo masing-masing tahun 1974 dan 1997, dengan demikian, sudah melampui 5 (lima) tahun lamanya sebagaimana diatur dalam pasal 32 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997 tersebut, sedangkan*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id oleh tergugat V dan VI seperti telah dipertimbangkan di atas, ternyata dilakukan secara sah menurut hukum, maka setiap gugatan terhadap tanah yang bersangkutan seperti halnya perkara ini, sudah tidak berdasarkan hukum lagi, karenanya tuntutan para penggugat inipun haruslah di kesampingkan demi hukum “

4. Bahwa tanah yang diku oleh Penggugat, berdasarkan fakta-fakta yang ada ternyata telah menjadi milik M.Rawung dengan kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No.641/Sawangan, yang selanjutnya oleh M.Rawung telah dijual kepada R.Lyman dan oleh R.Lyman telah dijual kepada Tergugat. Oleh Tergugat, tanah aquo, bersama-sama dengan tanah-tanah lainnya yang diperoleh Tergugat secara sah dan sesuai dengan hukum, digabungkan dan diajukan permohonan sertifikat baru sehingga keluar sertifikat baru atas nama Tergugat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.32/Sawangan seluas 666.190 M2 (enam ratus enam puluh enam ribu seratus sembilan puluh meter persegi), yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor pada 3 Nopember 1997.
5. Oleh karena bukti kepemilikan Tergugat atas tanah aquo, yaitu Sertifikat HGB No.32/Sawangan, dikeluarkan atau diterbitkan pada 3 Nopember 1997, sehingga dengan merujuk ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997 jo praktek lembaga *Rechtverwerking* dalam hukum adat jo Yurisprudensi Hukum Agraria Adat yang telah ada sebelumnya, maka batas waktu untuk melakukan tuntutan pembatalan Sertifikat HGB No.32/Sawangan selama-lamanya adalah 5 (lima) tahun setelah tanggal 3 Nopember 1997 dan atau selama-lamanya adalah pada tanggal 2 Nopember 2002. Oleh karena penggugat mengajukan gugatan pada tanggal 3 Agustus 2009, maka ia telah melewati batas waktu selama sekitar 6 tahun 9 bulan dari batas waktu mengajukan gugatan pada 3 Nopember 2002.
6. Bahwa berdasarkan dalil- dalil di atas, maka dalil- dalil Tergugat dalam eksepsi mengenai Gugatan Penggugat Lewat Waktu Berdasarkan Ketentuan Pasal 32 ayat PP No.24 Tahun 1997 merupakan dalil- dalil yang tidak terbantahkan kebenarannya, dan karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak.

### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh dalil- dalil yang telah dikemukakan Tergugat dalam Eksepsi secara mutatis mutandis dianggap dimuat pada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Perkara ini dan merupakan satu kesatuan  
serta bagian yang tidak terpisahkan.

2. Bahwa, Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat.

## **TENTANG TERGUGAT SEBAGAI PEMBELI BERITIKAD BAIK YANG PATUT MENDAPAT PERLINDUNGAN HUKUM**

3. Bahwa dalam gugatannya aquo Penggugat mendalilkan bahwa tanah objek sengketa aquo telah dikuasai sepenuhnya oleh Tergugat secara melawan hak atau tanpa melalui prosedur hukum yang sah. (Lihat butir 7 gugatan halaman 5).
4. Bahwa Tergugat membantah dalil Penggugat aquo dengan dasar dan alasan bahwa tergugat memperoleh objek tanah aquo melalui prosedur dan mekanisme hukum berlaku dan yang sah, yaitu melalui jual beli antara Tergugat, sebagai pembeli dengan R.Lyman, sebagai pemilik tanah, sebagaimana dinyatakan dalam sertifikat tanah hak milik yang dimilikinya, sekaligus sebagai penjual, sebagaimana tertuang dalam Akta No.104 tanggal 19 Agustus 1996.
5. Bahwa Akta No.104 adalah sah secara hukum, karena dibuat atas kesepakatan para pihak dan dibuat dalam bentuk akte oleh dan atau dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang berwenang, sehingga sesuai dengan ketentuan dalam pasal 19 PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
6. Bahwa dengan demikian maka Tergugat merupakan pembeli yang beritikad baik dan karenanya wajib mendapat perlindungan hukum, sebagaimana diakui dan ditentukan dalam yurisprudensi MA yang berlaku, yaitu :
  - a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 29 Maret 1982 No. : 1230 K/Sip/1980, yang antara lain menyatakan : "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum."
  - b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 26 Desember 1958 No. : 251 K/Sip/ 1958, yang antara lain menyatakan : "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah."
  - c. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 14 April 1980 No. : 992 K/Sip/1980, yang antara lain menyatakan : "Semenjak akta jual beli ditandatangani di depan PPAT, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli."
  - d. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 16 Juni 1974 No. : 1082 K/Sip/1973, yang antara lain menyatakan : "Jual beli yang dilakukan di hadapan Notaris/PPAT adalah sah

### 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 karenanya harus dilindungi.”

- e. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 23 September 1975 No. : 52 K/Sip/1975, yang antara lain menyatakan :  
“Walaupun tergugat asal I dan tergugat asal II menjual lebih dari bagian warisan mereka, jual beli tanah itu tidak dapat dibatalkan untuk melindungi pembeli yang jujur (beli tanah warisan dari sebagian dari ahli waris) sedang para penggugat asal masih dapat menggugat tergugat asal I dan II .”
- f. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 15 April 1976 No. : 1237 K/Sip/1973, yang antara lain menyatakan : “Menegenai jual beli rumah dan pekarangan sengketa, sungguhpun penjualnya (Pr.Masrohan) pada waktu itu masih dibawah umur, tetapi karena ia dalam hal ini diwakili oleh pamanya, lagi pula jual beli itu dilakukan menurut syarat undang-undang. Pengadilan Tinggi menganggap jual beli itu telah dilakukan dengan itikad baik dan tergugat I dan II sebagai pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum.”
7. Bahwa karena Tergugat merupakan pembeli yang beritikad baik dan mendapat perlindungan hukum, sebagaimana diakui dan ditentukan dalam yurisprudensi MA di atas, maka kepemilikan Tergugat atas tanah aquo adalah kepemilikan secara sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat, sehingga apabila Penggugat merasa dirugikan atas proses yang terjadi, maka Penggugat dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada R.Lyman dengan tuntutan ganti kerugian yang dideritanya.
8. Bahwa karena Tergugat mendapat perlindungan hukum, maka gugatan yang ditujukan kepada Tergugat harus dinyatakan ditolak.

## TENTANG SITA JAMINAN

9. Bahwa, Permohonan Sita Jaminan oleh Penggugat tidak didukung dengan bukti- bukti yang kuat dan jelas, sehingga harus dinyatakan ditolak, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :
  - a. Bahwa Penggugat tidak menjelaskan dan membuktikan kepemilikan dari benda-benda yang dimintakan sita jaminan, baik mengenai siapa pemiliknya dan dalam bentuk apa bukti kepemilikan benda-benda tersebut.
  - b. Bahwa Tergugat adalah pihak/perusahaan yang mempunyai kredibilitas tinggi sedangkan permohonan sita jaminan

### 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 adanya kecurigaan bahwa suatu pihak akan menjual, melarikan dan atau mengalihkan benda-benda yang dimilikinya, jadi sita jaminan hanya tepat untuk pihak yang tidak dapat dipercaya.

- c. Maka sita jaminan hanya diperkenankan apabila ada keseimbangan antara nilai gugatan dengan nilai benda-benda yang dimohonkan untuk disita, sebagaimana ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 06 Tahun 1975.

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas, sudah tepat dan benar kiranya Tergugat mengajukan permohonan agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa perkara ini menolak seluruh Gugatan Penggugat atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

### DALAM REKONPENSI

Berdasarkan ketentuan pasal 132 a dan pasal 132 b HIR atas gugatan PENGUGAT Konpensi, maka TERTUGAT Konpensi mengajukan Gugatan Rekonsensi terhadap TERTUGAT REKONPENSI/PENGUGAT KONPENSI dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa, seluruh dalil- dalil yang telah dikemukakan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi dalam jawaban Konpensi dalam Eksepsi dan dalam Pokok Perkara secara mutatis mutandis dianggap dimuat pada bagian Gugatan Rekonsensi ini merupakan satu kesatuan dan bagaimana yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa, dengan adanya gugatan dari Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi, maka Penggugat Rekonsensi ? Tergugat Konpensi merasa sangat dirugikan, karena secara langsung gugatan dari Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi telah mencemarkan nama baik dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi, sebagai institusi bisnis yang selama ini terpercaya.
3. Bahwa, selain itu akibat gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi, Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi mengalami kerugian materiil karena harus mengeluarkan biaya-biaya untuk pengurusan perkara, seperti membayar honorarium Advokat untuk konsultasi hukum sebesar Rp.13.500.000,- Biaya membayar honorarium Advokat untuk penanganan perkara gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi di tingkat Pengadilan Negeri sebesar Rp.50.000.000,-
4. Bahwa Para Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi juga menderita kerugian immaterial, yang tidak ternilai harganya, berupa terganggunya kredibilitas dan eksistensi Penggugat





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.rekompensi-penggugat.kompensi di dalam dunia bisnis khususnya bisnis properti, yang jika dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp.2.000.000,-

5. Bahwa, dengan demikian kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekompensi/Tergugat Kompensi baik materil dan immaterial sejumlah Rp.13.500.000,- + Rp.50.000.000,- + Rp.2.000.000,- = Rp.2.063.500.000,- (dua milyar enam puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah).
6. Bahwa, oleh karena gugatan rekompensi ini didasarkan pada alat-alat bukti yang otentik, maka Penggugat Rekompensi/Tergugat Kompensi mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi, peninjauan kembali dan perlawanan.
7. Bahwa, untuk menjamin gugatan rekompensi ini agar tidak menjadi illusoir (sia-sia) di kemudian hari apabila gugatan rekompensi ini nantinya dikabulkan oleh Pengadilan, serta guna mencegah tindakan-tindakan Tergugat Rekompensi untuk menghindari kewajiban-kewajiban hukum yang diletakkan oleh putusan dalam perkara ini, maka Penggugat Rekompensi/Tergugat Kompensi mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan terhadap harta-harta kekayaan yang merupakan kepunyaan dan/atau berada dalam penguasaan Tergugat Rekompensi/Penggugat Kompensi berupa : tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Gg.Sereh No.206/9B, Rt.010 Rw.002 Kel.Cibadak Kec.Astanaanyar, Bandung, beserta seluruh isi rumah tersebut dan benda-benda bergerak yang ada di dalamnya.
8. Bahwa, untuk menghindari kemungkinan Tergugat Rekompensi/Penggugat Kompensi tidak melaksanakan putusan dalam perkara ini, maka Tergugat Rekompensi/Penggugat Kompensi harus dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per/hari setiap keterlambatan Tergugat Rekompensi/Penggugat Kompensi melaksanakan isi putusan dalam perkara ini.

Maka, Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, TERGUGAT Kompensi/Penggugat Rekompensi mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok berkenan memutus sebagai berikut :

### DALAM KONPENSI

### DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat Kompensi untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan Penggugat Kompensi ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat Kompensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat Kompensi untuk membayar biaya perkara.

## DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi untuk membayar kerugian materil dan immateril yang dialami oleh Penggugat sejumlah Rp.2.063.500.000,- ( dua milyar enam puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah), dengan perincian : Kerugian materil sejumlah Rp.63.500.000,- dan kerugian immateriil senilai Rp.2.000.000.000,- yang harus dibayar secara tunai, sekaligus dan seketika itu juga pada saat putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
4. Meletakkan sita jaminan atas harta benda Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi berupa : tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Gg.Sereh No.206/9B, Rt.010 Rw.002, Kel.Cibadak Kec.Astanaanyar, Bandung, beserta seluruh isi rumah tersebut dan benda-benda bergerak yang ada di dalamnya maupun
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan tersebut diatas;
6. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per/hari setiap keterlambatan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, yang dibayar tunai sejak putusan dalam kasus ini berkekuatan hukum tetap.
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
8. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Pengadilan Negeri Depok berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya (ex aequo et bono).

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I atas Gugatan Penggugat tersebut mengajukan Jawaban yang diajukan pada persidangan tanggal 03 Desember 2009 dan telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat I;
2. Bahwa Turut Tergugat I berpendapat sangat prematur menarik Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok sebagai pihak dalam perkara perdata ini, karena ternyata tidak ada hubungan (keperdataan) antara Penggugat dan Turut Tergugat I, selain itu pula tanah yang menjadi obyek perkara oleh Penggugat berdasarkan Girik/Leter C Nomor 1074, Persil 15 S.II dan Persil 18.S.II, seluas 12.610 m<sup>2</sup> yang belum terdaftar di Kantor Pertanahan;
3. Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, obscur libel : Penggugat tidak menjelaskan secara pasti letak dan batas-batas obyek perkara, tidak menerangkan letak tepat tanah dengan tanah (tetangga batas) sebelah-menyebelah, pada kedudukan utara, timur, selatan dan barat, sehingga tidak ada ikatan yang pasti yang dapat dipedomani.
4. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat yang tidak menunjukkan letak secara pasti dan tidak mencantumkan batas-batas dengan bidang tanah-bidang tanah tetangga sebelah-menyebelah sebagai kontradiktornya, berakibat gugatan salah obyek, error in objecto;
5. Berdasarkan hal-hal tersebut pada butir 1 dan 2, 3 dan 4 di atas kami mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini :
  - a. Mengeluarkan Turut Tergugat I dari perkara ini;
  - b. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah kami sampaikan dalam eksepsi berlaku mutatis mutandis dengan pokok perkara;
2. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Depok adalah bagian struktur organisasi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (disingkat BPN-RI) untuk Wilayah Kota/Kabupaten, BPN-RI adalah sebuah lembaga Pemerintah non Departemen, dibentuk berdasarkan Perpres Nomor 10 Tahun 2006;
3. Bahwa Tugas BPN-RI secara artibutif melaksanakan UUD 1945 pasal 33 ayat (3) yang merupakan landasan pokok politik



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Berdasarkan Undang-Undang Negara Indonesia, diatur bahwa "Bumi, Air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan atau yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara untuk sebesar besarnya kemakmuran rakyat", maka Undang-undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960 pasal 2 ayat (2) menyatakan antara lain : Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia memberi wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
  - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
  - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
4. Bahwa berkenaan dengan gugatan Penggugat dalam posita surat gugatannya, pada halaman 4, butir 1, 2 dan 3 menyatakan sebagai pemilik tanah (warisan) seluas 12.610 m<sup>2</sup> (dua belas ribu enam ratus sepuluh meter persegi), terletak di Desa Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok (d.h. Kabupaten Bogor) yang diperoleh dari Nenek Penggugat, yaitu Tjan Eng Moy, bukti kepemilikan berupa Girik/Leter C 1074 yang terdiri dari Persil 15 S.II dan Persil 18.S.II. Bahwa Tjan Eng Moy (meninggal tahun 1974) memperoleh tanah tersebut membeli dari Tjan Eng Wat pada tahun 1970 dalam bentuk tanah kosong, oleh para ahli waris tanah tersebut belum pernah dialihkan kepada siapapun, adalah dalil yang perlu dibuktikan terlebih dahulu;
5. Bahwa berdasar posita sebagaimana diulas kembali pada butir 4 di atas, maka sulit bagi siapapun untuk menentukan secara tepat letak tanah tersebut, yang dapat berakibat salah obyek penunjukan, error in objection;
6. Bahwa Tjan Eng Moy sebagai pemilik tanah asal dengan bukti kepemilikan berupa Girik/Leter C 1074 yang terdiri dari Persil 15 S.II dan Persil 18.S.II. seluas 12.610 m<sup>2</sup> belum memenuhi syarat sebagai pemegang hak milik atas tanah, karena sesuai Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pada pasal 21 ayat (1) hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik, sedangkan Tjan Eng Moy tidak diketahui secara pasti status kewarganegaraannya, oleh karenanya tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak milik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id | Leter C 1074;

7. Demikian pula Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pada pasal 21 ayat (3) menyatakan : Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarga-negaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarga-negaraan itu, Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung; Pada ayat (4) menyatakan : Selama seseorang disamping kewarga-negaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini;
8. Bahwa tanah Girik/Leter C 1074 yang terdiri dari Persil 15 S.II dan Persil 18.S.II, seluas 12.610 m2 adalah tanah pertanian berupa sawah kelas II (S.II), yang mana berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, pada pasal 3 yang intinya menyatakan : tanah pertanian dilarang dimiliki oleh orang yang berada di luar wilayah kecamatan tanah tersebut berada. Maka pada kenyataan ini Tjan Eng Moy adalah telah melanggar larangan pemilikan tanah secara absenti (guntai), yang bersangkutan tidak bertempat tinggal di wilayah kecamatan tanah tersebut berada.
9. Bahwa Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pada pasal 10 menyatakan : Setiap orang atau badan hukum yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan, adapun ternyata Tjan Eng Moy/Penggugat menelantarkannya;
10. Bahwa Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pada pasal 27, hak milik hapus, tanahnya jatuh kepada Negara, diantaranya : karena diterlantarkan;
11. Bahwa sesuai Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pada pasal 14 dinyatakan : Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang

#### 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  
menyatakan gugatan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang pihak ekonomis lemah. Maka patut dipertanyakan apakah Penggugat telah melakukan kewajiban-kewajiban sebagaimana diatur dalam undang-undang tersebut;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan memutus sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat I;
2. Mengeluarkan Turut Tergugat I dari perkara ini;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Namun apabila Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II atas Gugatan Penggugat tersebut mengajukan Jawaban yang diajukan pada persidangan tanggal 10 Desember 2009 dan telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo (Kompetensi Relatif).  
Bahwa berdasarkan pasal 118 ayat 1 HIR “ Pengadilan Negeri di tempat tergugat tinggal yang berwenang memeriksa gugatan atau tuntutan hak (actor sequitur forum rel) sehingga pengadilan Negeri Depok tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo karena tempat tinggal tergugat (PT.CISADANE PERMAI) beralamat di Gedung Jakarta International Trade Center Lt.7 dan 8 Jl.Mangga Dua Raya, Jakarta.
3. Gugatan Salah Subjek (ERROR IN PERSONA).  
Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat didalam gugatan aquo adalah kabur dan tidak jelas (Obscur Libel) disebabkan hal-hal sebagai berikut :
  - a. Bahwa Turut Tergugat II beranggapan sangat tidak tepat melibatkan Kepala Kelurahan Sawangan Kota Depok sebagai pihak dalam perkara ini, mengingat tidak ada hubungan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id) antara Penggugat maupun Turut Tergugat

II.

- b. Penggugat dalam dalil- dalil gugatannya tidak merumuskan kualifikasi perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II.
- c. Penggugat dalam gugatannya tidak memberikan dalil- dalil konkrit tentang hubungan hukum Turut Tergugat II, sehingga Turut Tergugat II dijadikan salah satu pihak dalam perkara gugatan ini.

### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa eksepsi yang telah diuraikan di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini dan dianggap sebagai satu kesatuan yang integral.
2. Bahwa Turut Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil- dalil gugatan penggugat kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya;

3. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas Posita pada angka 7 dan 8, yang menyatakan turut Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga Penggugat mengalami Kerugian baik secara Materiel maupun Imateriel.

bahwa posita penggugat yang menyatakan bahwa penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, adalah sangat tidak beralasan dan mengada-ada, karena tidak ada satupun tindakan hukum yang dinyatakan dalam gugatan yang dilakukan Turut Tergugat II yang masuk kedalam kategori perbuatan melawan hukum.

Bahwa posita gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa akibat perbuatan Turut Tergugat II sehingga mengakibatkan Kerugian secara materiel maupun Imateriel adalah sangat tidak tepat ditujukan kepada Turut Tergugat II karena tidak ada satupun tindakan Turut Tergugat II yang menimbulkan kerugian baik secara Materiel maupun Imateriel bagi Penggugat.

4. Bahwa permintaan penggugat sebagaimana tercantum dalam posita angka 11 adalah mengada-ada dan harus ditolak agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voorbaar Bij Voorraad), karena berdasarkan pasal 180 ayat (1) HIR Jo. SEMA RI Nomor : 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 menyatakan, "Pengadilan hanya dapat memerintahkan agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu apabila terdapat bukti surat otentik/tulisan tangan yang tidak dapat dibantah kebenaran isi dan tandatangannya yang menurut ketentuan undang-undang dapat diterima sebagai bukti".

#### 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

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat II.
2. Menerima seluruh dalil- dalil Turut Tergugat II.
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili perkara dan memutus perkara ini; atau
4. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvekelijk Verklaard).
5. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul untuk keseluruhan.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan Turut Tergugat II dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini dan merupakan satu kesatuan yang integral.
2. Bahwa berdasarkan hal- hal sebagaimana diuraikan di atas, maka kami mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Depok berkenan untuk dapat memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dalam pokok perkara dengan amar sebagai berikut :
  1. Menerima dalil- dalil Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
  2. Menolak seluruh dalil- dalil gugatan penggugat atau setidaknya- tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat di terima (Niet Onvakelijk Verklaard).
  3. Menghukum penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon keadilan yang seadil- adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Jawaban Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan Replik tertanggal 07 Januari 2010, dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan Duplik tertanggal 21 Januari 2010;

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

1. Bukti P-1 : Foto copy Collationnee (Salinan Sah) Keterangan Hak Waris No.2/1/54, yang dibuat oleh dan dihadapan Lien Tanudirdja, SH., Notaris, tanggal 15 Maret 1991; (sesuai dengan aslinya)
2. Bukti P-2 : Foto copy Akte Kematian

### 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 1974, yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kotamadya Bandung, tanggal 24 Mei 1974; (sesuai dengan aslinya)

3. Bukti P-3 : Foto copy Keterangan Penolakan Warisan No.7/1975, yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri KL.I Bandung, tanggal 3 April 1975; (sesuai dengan aslinya)
4. Bukti P-4 : Foto copy Keterangan Hak Waris Nomor : 1/11/1979, yang dibuat oleh dan dihadapan Wldyanto Pranamihardja, SH, Notaris di Bandung, tanggal 10 Nopember 1979.; (sesuai dengan aslinya)
5. Bukti P-5 : Foto copy Surat Wasiat No.33, yang dibuat oleh dan dihadapan Kikit Wirianti Sugata, SH., Notaris Pengganti dari Widyanto Pranamihardjo, SH., tanggal 25 Juli 1987; (sesuai dengan aslinya)
6. Bukti P-6 : Foto copy Kutipan Akta Kematian atas nama Susanty Abednego dari Kantor Catatan Sipil Bandung, No.234/1987, tanggal 28 Juli 1987; (sesuai dengan aslinya)
7. Bukti P-7 : Foto copy Surat Keterangan Hak Waris No.01/I/1990, yang dibuat oleh dan dihadapan Kikit Wirianti Sugata, SH., Notaris di Bale Bandung, tanggal 29 Januari 1990; (sesuai dengan aslinya)
8. Bukti P-8 : Foto copy Kutipan Akta Kematian atas nama Abraham Budiman Abednego dari Kantor Catatan Sipil Kotamadya Bandung, No.317/1994, tanggal 11 Juli 1994; (sesuai dengan aslinya)
9. Bukti P-9 : Foto copy Keterangan Hak Waris No.01/KHW/1996, yang dibuat oleh dan dihadapan R.Sabar Partakoesoema, SH., Notaris di Bandung, tanggal 10 Juni 1996; (sesuai dengan aslinya)
10. Bukti P-10 : Foto copy Girik/Kohir/Letter C No.1074, terdiri dari Persil 15 S.II seluas 11.590 M2 dan Persil 18 S.II seluas 1.020 M2, yang terletak di Desa Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok (dahulu Kabupaten Bogor) (sesuai dengan aslinya)
11. Bukti P-11 : Foto copy Gambar Situasi No.1475/1975, yang dikeluarkan oleh Sub.Direktorat Agraria Kabupaten Bogor,

### 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 15 Agustus 1975. (sesuai dengan aslinya)

12. Bukti P-12 : Foto copy Surat dari Notaris Ny.Lindasari Bachroem, SH., Notaris di Bogor, Nomor : 356/X/UM/NOT/1993, tertanggal 6 Oktober 1993 (sesuai dengan aslinya)
13. Bukti P-13 : Foto copy Gambar Situasi No.6002/1993, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, tertanggal 13 September 1993; (tidak diperlihatkan aslinya dipersidangan)
14. Bukti P-14 a : Foto copy Tanda Bukti Pembayaran IPEDA/PBB atas tanah Obyek sengketa tahun 1970; (tidak diperlihatkan aslinya dipersidangan)
15. Bukti P-14 b : Foto copy Tanda Bukti Pembayaran IPEDA/PBB atas tanah Obyek sengketa tahun 1980; (sesuai dengan aslinya)
16. Bukti P-14 c : Foto copy Tanda Bukti Pembayaran IPEDA/PBB atas tanah Obyek sengketa tahun 1981; (sesuai dengan aslinya)
17. Bukti P-14 d : Foto copy Tanda Bukti Pembayaran IPEDA/PBB atas tanah Obyek sengketa tahun 1989; (sesuai dengan aslinya)
18. Bukti P-14 e : Foto copy Tanda Bukti Pembayaran IPEDA/PBB atas tanah Obyek sengketa tahun 1990; (sesuai dengan aslinya)
19. Bukti P-14 f : Foto copy Tanda Bukti Pembayaran IPEDA/PBB atas tanah Obyek sengketa tahun 1991; (sesuai dengan aslinya)
20. Bukti P-14 g : Foto copy Tanda Bukti Pembayaran IPEDA/PBB atas tanah Obyek sengketa tahun 1992; (sesuai dengan aslinya)
21. Bukti P-15 : Foto copy Surat Pernyataan Kepala Desa Sawangan, M.Mansyur, tertanggal 1 Agustus 1973; (sesuai dengan aslinya)
22. Bukti P-16 : Foto copy Surat Keterangan dari Kepala Desa Sawangan, M.Mursyid, tertanggal 8-6-1981; (sesuai dengan aslinya)
23. Bukti P-17 : Foto copy Buku C No.1074, Desa/Kelurahan Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, tertulis atas Tjan Eng Moy; (tidak diperlihatkan aslinya dipersidangan)

### 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 : Foto copy Buku C No.89

Desa/Kelurahan Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, tertulis atas nama Tjan Eng Wat; (tidak diperlihatkan aslinya dipersidangan)

25. Bukti P-19 : Foto copy Surat Pernyataan Keterangan Melepaskan Kewarganegaraan Republik Rakjat Tiongkok Untuk Tetap Menjadi Warganegara Republik Indonesia atas nama Tjan Eng Moy yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Bandung, tertanggal 20 September 1960; (sesuai dengan aslinya)

26. Bukti P-20 : Foto copy Bukti kwitansi pembayaran untuk pengukuran Obyek Sengketa aquo dari Sub Direktorat Pendaftaran Tanah Kantor Bogor, tertanggal 1-8-1975; (sesuai dengan aslinya)

27. Bukti P-21 : Foto copy Surat Permohonan Pengakuan Hak Atas nama Abraham Budiman Abednego, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, tertanggal 15 Maret 1993; (sesuai dengan aslinya)

28. Bukti P-22 : Foto copy Surat Permohonan Penerbitan Sertifikat, Konversi/Penegasan Hak Bekas Milik Adat dari Girik (letter C) Nomor 1074, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Dati II Bogor, tertanggal 15 Maret 1993; (sesuai dengan aslinya)

29. Bukti P-23 : Foto copy Buku C No.395/461, Desa/Kelurahan Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, tertulis atas nama Tjan Eng Moy; (tidak diperlihatkan aslinya dipersidangan)

30. Bukti P-24 : Foto copy Buku C No.1562, Desa/Kelurahan Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok; (tidak diperlihatkan aslinya dipersidangan)

31. Bukti P-25 : Foto copy Surat dari Kuasa Hukum Penggugat, Nomor : 11/Per/GS & P/XII/Bdg- 2006, tanggal 20 Desember 2006, Perihal : Mohon Penjelasan Pengalihan Hak Atas Tanah Girik No.C 1074, yang terletak di Desa Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, yang ditujukan kepada BPN Kota Depok (Turut Tergugat II); (sesuai dengan aslinya)

### 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 26 : Foto copy Surat dari Kuasa Hukum

Penggugat, Nomor : 53/Per/GS & P/VII/Bdg- 2008, tanggal 08 Juli 2008, Perihal : Mohon Penjelasan Pengalihan Hak Atas Tanah Girik No.C 1074, yang terletak di Desa Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, yang ditujukan kepada BPN Kota Depok (Turut Tergugat II); (sesuai dengan aslinya)

33. Bukti P-27 : Foto copy Surat dari Kantor Pertanahan Kota Depok, Nomor : 600- 887-2008, tanggal 29 Agustus 2008, Perihal : Mohon penjelasan pengalihan Hak Atas Tanah Girik No.C 1074 yang terletak di Desa Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor; (sesuai dengan aslinya)

34. Bukti P-28 : Foto copy Surat dari Kuasa Hukum Penggugat, Nomor : 26/Per/GS & P/V/Bdg- 2007, tanggal 21 Mei 2007, Perihal : Permohonan penjelasan penghentian pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Hak Atas Tanah Girik No.C 1074, yang terletak di Desa Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor (sekarang Kota Depok, yang ditujukan kepada Kepala Kantor PBB Kota Depok; (sesuai dengan aslinya)

35. Bukti P-29 : Foto copy Surat dari Kantor PBB Kota Depok, Nomor : S.1761/WPJ.22/KB.1102/2007, Perihal : Penjelasan SPPT PBB An.Tjan Eng Moy, tanggal 7 Juni 2007; (sesuai dengan aslinya)

36. Bukti P-30 : Foto copy Girik/Kohir/Letter C No.1074, terdiri dari Persil 15 S.II seluas 11.590 M2 dan Persil 18 S.II seluas 1.020 M2, yang terletak di Desa Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok (dahulu Kabupaten Bogor; (tidak diperlihatkan aslinya dipersidangan)

Menimbang, bahwa surat- surat bukti tersebut diatas berupa foto copy telah dibubuhi materai cukup dan di persidangan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sehingga surat- surat bukti tersebut telah memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-Undang dan karenanya dapat diterima sebagai alat bukti yang sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah sesuai

### 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  
putusan yang dikeluarkannya sebagai berikut :

## 1. Saksi : ANDI :

- Bahwa Saksi kenal dengan Tjan Eng Moy adalah Nenek dari Penggugat (Samuel), dan Bapak Penggugat adalah keponakan Bapak Saksi (Tjan Eng Pok), hubungan Saksi dalam perkara ini karena Saksi diminta menjadi Saksi tentang Tanah milik Tjan Eng Moy di daerah Sawangan;
- Bahwa pada tanah milik Tjan Eng Moy yang terletak di daerah Sawangan tersebut Saksi ketahui dari Bapak Saksi (Tjan Eng Pok), Saya diberi tanggung jawab untuk menggarap tanah tersebut yang awalnya Saks menggarap sawah namun padi yang dihasilkan kurang baik lalu Saksi garap untuk empang pemancingan ikan;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui bahwa Penggugat (cucu Tjan Eng Moy) menggugat Tergugat atas Tanah milik Tjan Eng Moy yang terletak di daerah Sawangan yang telah diuruk oleh Tergugat;
- Bahwa tanah milik Tjan Eng Moy (Nenek Penggugat) yang terletak di daerah Sawangan tersebut sebelumnya digarap oleh Bapak Saksi yang bernama Tjan Eng Pok (Kakak dari Tjan Eng Moy) yang tinggal di daerah Sawangan, lalu dilanjutkan oleh Abang Saksi (Saksi M.Yamin), dan terakhir sebelum di uruk oleh Tergugat tanah tersebut Saksi yang menggarap;
- Bahwa Bapak Saksi menggarap tanah tersebut sejak Tjan Eng Moy membeli tanah tersebut (Saksi lupa tahunnya) kira-kira sejak tahun 1960 sampai Bapak Saksi meninggal, lalu Abang Saksi menggarap tanah tersebut hanya kira-kira 2 (dua) tahun (Saksi lupa tahunnya) yaitu kira-kira sejak tahun 1978 sampai dengan tahun 1980, sedangkan Saksi sendiri menggarap tanah tersebut kira-kira sejak tahun 1980 sampai dengan tahun 1994 dan setahu Saksi Tjan Eng Moy maupun keturunannya menyuruh menggarap tanah tersebut hanya dengan lisan kepada Bapak Saksi, yang selanjutnya otomatis diteruskan oleh Kakak Saksi (Saksi M.Yamin) kemudian dilanjutkan oleh Saksi;
- Bahwa pada tahun 1980 Saksi meneruskan Abang Saksi (Saksi M.Yamin) untuk menggarap tanah milik Tjan Eng Moy (Nenek Penggugat) tersebut karena Abang Saksi merasa keberatan untuk melanjutkan menggarap tanah tersebut karena tempat tinggal Abang Saksi terlalu jauh



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

jarangnya Saksi datang ke lokasi tanah tersebut sehingga Abang Saksi menyerahkan penggarapan tanah tersebut kepada Saksi hingga tahun 1994 namun setelah tahun 1994 tanah tersebut sudah dikuasai PT.Cisadane (Tergugat) dengan cara menguruk tanah milik Tjan Eng Moy tersebut sehingga Saksi tidak dapat menggarapnya lagi, dan hal tersebut sudah pernah Saksi ceriterakan kepada Keluarga Penggugat kira-kira 3 (tiga) tahun setelah Saksi berhenti menggarap tanah tersebut karena sudah diuruk dan diratakan oleh PT.Cisadane, setelah itu Saksi jarang lagi berhubungan dengan Keluarga Penggugat, namun Keluarga Penggugat masih suka datang ke lokasi setelah terjadi pengurukan dan penggusuran oleh PT.Cisadane Perdana;

- Bahwa PT.Cisadane menguasai tanah milik Tjan Eng Moy (Nenek Penggugat) tersebut dengan cara menguruk dan meratakan tanah milik Tjan Eng Moy dengan alat berat tanpa ada pemberitahuan terlebih dahulu kepada Saksi, yang tadinya berupa empang pemancingan ikan, dan hal tersebut Saksi terima karena Saksi mengetahui tanah tersebut telah memiliki surat-surat lengkap sehingga akan mudah untuk dijual;
- Bahwa Saksi masih mengingat batas-batas dari tanah tersebut karena Saksi pernah disuruh menunjukkan batas-batas tanah tersebut saat petugas dari BPN dan keluarga Penggugat akan mengukur tanah tersebut untuk membuat surat-surat tanah, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Batas Barat : PT.Cisadane Perdana.
  - Batas Timur : Napin.
  - Batas Selatan : Napin.
  - Batas Utara : Buto

dan sejak Saksi tidak menggarap tanah tersebut Saksi masih sering ke lokasi tanah tersebut dan mengetahui bahwa tanah tersebut akan didirikan perumahan, karena Saksi saat itu dipekerjakan oleh PT.Cisadane Perdana sebagai penjaga keamanan (Security);

- Bahwa Saksi menggarap tanah milik Tjan Eng Moy seluas  $\pm$  5000 M<sup>2</sup> yang terdiri dari 3 (tiga) petak, 2 (dua) petak dengan ukuran masing-masing  $\pm$  1000 M<sup>2</sup> sedangkan yang 1 (satu) petak lagi dengan ukuran 3000 M<sup>2</sup>;
- Bahwa karena Saksi sudah tua PT.Cisadane Perdana tidak lagi mempekerjakan Saksi sebagai Security, namun saat ini Saksi masih bekerja di Golf Sawangan, Kota Depok;
- Bahwa untuk tepat tahun berapanya Saksi tidak ingat namun

### 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

- Moy diratakan oleh Tergugat (PT.Cisadane Perdana) atas permintaan Pihak Penggugat dan saat itu Bapak Saksi (Tjan Eng Pok) masih hidup dan mengetahui pengukuran tersebut;
- Bahwa sebenarnya luas tanah milik Tjan Eng Moy (Nenek Penggugat) kira-kira 5000 M<sup>2</sup> namun ketika Bapak Saksi (Tjan Eng Pok) sakit Saksi menjual tanah tersebut seluas 900 M<sup>2</sup> untuk berobat Bapak Saksi, namu Saksi lupa tahunnya namun sekitar  $\pm$  tahun 1962 dan hal ini tidak diketahui oleh keluarga Penggugat dan baru saat dipersidangan ini Penggugat mengetahuinya dan saat pengukuran oleh BPN tanah milik Tjan Eng Moy (Nenek Penggugat) tersebut sudah berkurang seluas 900 M<sup>2</sup> dari yang tadinya seluas 5000 M<sup>2</sup> menjadi seluas 4100 M<sup>2</sup>;
  - Bahwa tanah milik Tjan Eng Moy seluas 900 M<sup>2</sup> tersebut dijual ke Saudara Saksi sendiri Bi Enceng (Keponakan Bapak Saksi) sekitar  $\pm$  tahun 1962 dan saat itu tanah belum diratakan, lalu oleh Bi Enceng dijual lagi kepada PT.Cisadane Perdana dan Saksi tahu ada akte jual belinya dan sekitar  $\pm$  1972 Bapak Saksi meninggal dunia;
  - Bahwa setelah pengukuran tanah oleh BPN dan Saksi tersebut, Saksi masih menggarap tanah milik Tjan Eng Moy (Nenek Penggugat) sampai PT.Cisadane Perdana mengurus tanah milik Tjan Eng Moy (Nenek Penggugat) tersebut;
  - Bahwa sebenarnya tanah Milik Tjan Eng Moy tersebut terdiri dari Tanah Daratan (kering) dan Tanah Sawah (basah), namun untuk Tanah Daratan telah habis dijual terlebih dahulu oleh Bapak Saksi saat masih hidup sebelum Tanah Sawah di uruk dan diratakan oleh PT.Cisadane Perdana (luas tanah dan tahun berapa terjualnya Saksi sudah lupa), sedangkan dengan M.Raung Saksi mengenalnya setelah Saksi bekerja di Padang Golf Sawangan (M.Raung adalah Bos Saksi);
  - Bahwa setahu Saksi Tjan Eng Moy dan Bi Enceng (Keponakan Bapak Saksi) tidak mengenal M.Raung, dan M.Raung adalah orang kaya pemilik Padang Golf Sawangan yang setahu Saksi saat ini tinggal di Singapura sedangkan dengan R.Liman Saksi tidak kenal; (keterangan Saksi ada hubungannya dengan Bukti P-12 dan P-23)
  - Bahwa seingat Saksi Tjan Eng Moy (Nenek Penggugat) meninggal dunia kira-kira tahun 1974 dan saat meninggal dunia Saksi tidak tahu apa kewarganegaraan Tjan Eng Moy (Nenek Penggugat)

### 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 perintah dari Ketua Majelis, Kuasa Hukum Penggugat, Tergugat, dan Turut Tergugat II akan menanggapi keterangan Saksi dalam Kesimpulannya;

## 2. Saksi : M.YASIN :

- Bahwa Saksi kenal dengan Tjan Eng Moy adalah Nenek dari Penggugat (Samuel), dan Bapak Penggugat adalah keponakan Bapak Saksi (Tjan Eng Pok), hubungan Saksi dalam perkara ini karena Saksi diminta menjadi Saksi tentang Tanah milik Tjan Eng Moy di daerah Sawangan;
- Bahwa pada tanah milik Tjan Eng Moy yang terletak di daerah Sawangan tersebut Saksi ketahui dari Bapak Saksi (Tjan Eng Pok), Saya diberi tanggung jawab untuk menggarap tanah tersebut hanya kira-kira selama 1 (satu) tahun;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui bahwa Penggugat (cucu Tjan Eng Moy) menggugat Tergugat atas Tanah milik Tjan Eng Moy yang terletak di daerah Sawangan yang telah diuruk oleh Tergugat;
- Bahwa tanah milik Tjan Eng Moy (Nenek Penggugat) yang terletak di daerah Sawangan tersebut sebelumnya digarap oleh Bapak Saksi yang bernama Tjan Eng Pok (Kakak dari Tjan Eng Moy) yang tinggal di daerah Sawangan, lalu dilanjutkan oleh Saksi, dan terakhir sebelum di uruk oleh Tergugat tanah tersebut digarap oleh Adik Saksu (Saksi Andi);
- Bahwa Bapak Saksi menggarap tanah tersebut sejak Tjan Eng Moy membeli tanah tersebut (Saksi lupa tahunnya) sampai Bapak Saksi meninggal, lalu Saksi menggarap tanah tersebut hanya kira-kira 1 (satu) tahun (Saksi lupa tahunnya) yaitu kira-kira sejak tahun 1978 sampai dengan tahun 1979, sedangkan Adik Saksi (Saksi Andi) menggarap tanah tersebut kira-kira sejak tahun 1980 sampai dengan tahun 1994 dan setahu Saksi Tjan Eng Moy maupun keturunannya menyuruh menggarap tanah tersebut hanya dengan lisan kepada Bapak Saksi, yang selanjutnya otomatis diteruskan oleh Saksi kemudian Adik Saksi;
- Bahwa Saksi menggarap tanah milik Tjan Eng Moy (Nenek Penggugat) hanya selama 1 (satu) tahun karena jarak tanah tersebut dengan rumah Saksi cukup jauh sehingga Saksi menyerahkan kewajiban menggarap tanah tersebut kepada Adik Saksi (Saksi Andi);
- Bahwa seingat Saksi meninggalnya Bapak dalam usia 73

### 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. Ikatannya kapan Saksi lupa, sedangkan tanggung jawab untuk menggarap tanah Tjan Eng Moy (Nenek Penggugat) setahu Saksi sejak dari Bapak Saksi menggarap Tjan Eng Moy hanya secara lisan saja, lalu kepada Saksi otomatis setelah Bapak Saksi meninggal, tidak secara tertulis;

- Bahwa Saksi menggarap tanah milik Tjan Eng Moy (Nenek Penggugat) hanya 1 (satu) petak tanah Sawah (basah) seluas 4000 M<sup>2</sup> dengan batas- batas :
  - Kulon/Barat : Selokan.
  - Ngalor/Utara : Nampin.
  - Wetan/Selatan : Nampin.
  - Kidul/Timur : Buto;
- Bahwa setelah tanah milik Tjan Eng Moy diuruk dan diratakan oleh Tergugat (PT.Cisadane Perdana) Saksi masih sering datang ke sana namun tidak ke lokasi tanah tersebut, Saksi hanya datang kerumah adik Saksi (Saksi Andi) yang memang tinggal tidak jauh dari lokasi tanah tersebut untuk bersilaturahmi;

Atas pertanyaan Hakim Ketua Majelis, Kuasa Hukum Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat II akan menanggapi keterangan Saksi dalam Kesimpulannya;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil- dalil sangkalannya Tergugat mengajukan bukti surat, untuk bukti surat Tergugat mengajukan foto copy surat- surat ditemplei materai yang cukup dan telah diperiksa ternyata sesuai dengan aslinya, masing- masing diberi tanda :

- Bukti T-1: Foto copy Sertifikat HGB No.32 sisa/Sawangan yang diterbitkan pada 3 Nopember 1997 (sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-2: Foto copy Akta Pelepasan Hak No.104 tanggal 19 Agustus 1996 antara R.Lyman dengan PT.Cisadane Perdana (Tergugat); (sesuai dengan aslinya)
- Bukti T-3: Foto copy Akta Jual Beli No. : 42/Sw-6/JB/V/1990 tanggal 11 Mei 1996 dilakukan oleh dan dihadapan Notaris/PPAT di Bogor, Muhammad Adam, SH.; (sesuai dengan aslinya)
- Bukti T-4: Foto copy Salinan Akta Perjanjian No.46, tanggal 14 September 1982 dilakukan oleh dan dihadapan Notaris Benny Kristianto, SH.; (sesuai dengan aslinya)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Salinan Akta Perjanjian No.47, tanggal 14 September 1982 dilakukan oleh dan dihadapan Notaris Benny Kristianto, SH.; (sesuai dengan aslinya)

Bukti T-6: Foto copy Surat dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor No.500- 6432 tanggal 21 Desember 1995 yang ditujukan kepada Direktur Utama PT.Cisadane Perdana (Tergugat); (tidak diperlihatkan aslinya dipersidangan)

Menimbang, bahwa surat- surat bukti tersebut diatas telah memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-Undang dan karenanya dapat diterima sebagai alat bukti yang sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil- dalil sangkalannya Turut Tergugat II mengajukan bukti surat, untuk bukti surat Tergugat mengajukan foto copy surat- surat ditemplei materai yang cukup dan telah diperiksa ternyata sesuai dengan aslinya, masing- masing diberi tanda :

Bukti TT.II- 1 : Foto copy Surat Keterangan Lurah Sawangan No.593/55/IV/2007 tanggal 18 April 2007 (sesuai dengan aslinya);

Bukti TT.II- 2 : Foto copy Buku Letter C Nomor : 1074, Kelurahan Sawangan; (sesuai dengan aslinya)

Bukti TT.II- 3 : Foto copy Buku Girik Letter C Nomor 396/462, Kelurahan Sawangan; (sesuai dengan aslinya)

Menimbang, bahwa surat- surat bukti tersebut diatas telah memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-Undang dan karenanya dapat diterima sebagai alat bukti yang sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat dan Turut Tergugat II menyatakan pihaknya tidak akan mengajukan Saksi- Saksi;

Menimbang, bahwa untuk memastikan keberadaan obyek sengketa, Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 24 Pebruari 2010, yang lengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat II telah menyerahkan Kesimpulan dalam sidang tanggal 17 Maret 2010;

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini maka segala hal yang tercatat dalam berita acara persidangan dianggap menjadi bagian dari isi putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak mohon putusan;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam jawabannya, selain menjawab pokok perkara juga mengajukan eksepsi dan Tergugat juga mengajukan gugatan balik (dalam rekonsensi), oleh karena itu masing-masing harus dipertimbangkan sebagai berikut :

### **DALAM KONPENSI :**

#### **Dalam Eksepsi :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam jawabannya atas Gugatan Penggugat tersebut telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya tentang kewenangan relative dan tentang adanya kekurangan pihak (exemptio plurum litis consortium), Gugatan kabur (obscur libel), Gugatan lewat waktu (daluarsa) sehingga Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mohon agar Majelis Hakim menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa eksepsi dari Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut diatas Majelis Hakim telah mempertimbangkan eksepsi tersebut sebagai berikut :

#### **1. Eksepsi tentang Kewenangan Relatif :**

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat II dalam jawabannya mengajukan eksepsi tentang Kewenangan Relatif karena Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang mengadili perkara ini karena Tergugat (PT.Cisadane Perdana) beralamat dan berkedudukan di gedung Jakarta Trade Center Lantai 7 dan 8, Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta Utara sehingga dengan berdasarkan azas Actor Sequitur Forum Rei sebagaimana disebutkan dalam Pasal 118 ayat (1) HIR bahwa Gugatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dimana tempat tinggal Tergugat yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR menyatakan kalau tuntutan tentang barang tetap (tidak bergerak), maka tuntutan itu diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu;

Menimbang, bahwa mengacu kepada Pasal 118 ayat (3) ternyata obyek sengketa berupa tanah yang terletak di Desa Sawangan Kecamatan Sawangan, Kota Depok (dahulu Kabupaten Bogor) adalah merupakan wilayah Yurisdiksi Pengadilan Negeri Depok, sehingga dengan demikian Pengadilan Negeri Depok berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, sehingga eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

## **2. Eksepsi tentang Kekurangan Pihak (Exceptio Plurum Litis Consortium) :**

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi tentang Kekurangan Pihak yang pada pokoknya Penggugat tidak menarik dan menjadikan M.Rawung dan R.Lyman sebagai Pihak Tergugat dalam perkara ini, karena Tergugat memperoleh tanah tersebut dari M.Rawung dan R.Lyman;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam eksepsinya mendalilkan bahwa antara Turut Tergugat I dengan Penggugat tidak ada hubungan hukum dan lagi pula tanah yang menjadi obyek perkara oleh Penggugat berdasarkan Girik/Letter C No.1074, Persil 15 SII dan Persil 18 SII seluas 12.610 M2 belum terdaftar di Kantor Pertanahan serta Penggugat tidak menjelaskan Perbuatan Melawan Hukum mana yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa mengenai kedudukan dan perbuatan pihak-pihak yang dimaksud oleh Penggugat harus dibuktikan dan diperiksa bersama pokok perkara, dan mengacu pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 16 Juni 1971 No.305 K/Sip/1971 menyatakan bahwa hanya Penggugat-lah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat, sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 3. Eksepsi tentang Gugatan Kabur dan atau Tidak Jelas (Excetio Obscur Libellum) ;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk membuktikan apakah batas-batas, letak tanah obyek sengketa serta petitum tidak jelas harus dilakukan dalam pembuktian sehingga eksepsi ini telah memasuki pokok perkara dengan demikian eksepsi ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

## 4. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Lewat Waktu :

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan eksepsi tentang Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (daluarsa) karena tanah tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan tanggal 3 Nopember 1997 dan sejak saat itu sampai dengan batas waktu 5 (lima) tahun yaitu tanggal 3 Nopember 2002 tidak ada yang mengajukan Keberatan/Gugatan maka dengan sendirinya hak untuk menuntut telah gugur;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk membuktikan apakah benar adanya daluarsa dalam penuntutan haruslah dilakukan pembuktian terlebih dahulu dan hal tersebut telah masuk dalam pokok perkara dengan demikian eksepsi ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela tertanggal 28 Januari 2010 yang pada pokoknya sebagai berikut :

### M E N G A D I L I :

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat , Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak dapat diterima;
2. Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
3. Menangguhkan biaya perkara sampai pada putusan akhir;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka eksepsi Tertugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

### Dalam Pokok Perkara :

#### 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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa inti permasalahan Gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, dimana Tergugat secara melawan hak atau tanpa melalui prosedur hukum yang sah telah memagar tembok keliling dan memasukkannya kedalam lingkungan lahan milik Tergugat sehingga akibat perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat tidak dapat menguasai, menikmati hasil lahan tanah yang terletak di Desa Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok (dahulu Kabupaten Bogor) seluas 12.610 M2 sebagaimana Girik/Letter C No.1074 atas nama Tjan Eng Moy yang terdiri dari Persil 15 SII seluas 11.590 M2 dan Persil 18 SII seluas 1.020 M2;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat dimaksud diatas, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah menyangkalnya dan pada pokoknya menyatakan tidak benar karena semua tindakan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan hukum, sebagaimana prosedur yang berlaku, oleh karena itu Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mohon agar Gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah menyangkal dalil- dalil Gugatan Penggugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikan terlebih dahulu kebenaran dalil- dalil Gugatannya, sesuai dengan asas "Barang siapa yang mengaku mempunyai sesuatu hak atau yang mendasarkan pada suatu peristiwa untuk menguatkan haknya itu atau untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil- dalil Gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan Bukti- Bukti tertulis tertanda P-1 sampai dengan P-30 serta 2 (dua) orang Saksi dibawah sumpah masing-masing bernama ANDI (Akiuh) dan M.Yamin, sedangkan untuk membuktikan sangkalannya Tergugat telah mengajukan Bukti- Bukti tertulisnya tertanda T-1 sampai dengan T-6, dan Turut Tergugat II untuk membuktikan sangkalannya juga

### 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 tertulisnya tertanda TT.II- 1 sampai dengan TT.II- 3 dimana, Tergugat dan Turut Tergugat II tidak menghadirkan Saksi- Saksi dalam persidangan perkara ini, sedangkan Turut Tergugat II tidak mengajukan Saksi ataupun Bukti- Bukti Surat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan-permasalahan Hukum pada Pokok Perkara ini, dengan menilai keseluruhan Bukti- Bukti tertulis sebagaimana dalam Pasal 165 HIR dan 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maupun Bukti- Bukti keterangan Saksi- Saksi yang diatur dalam Pasal 170 HIR dan 1908 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa pokok permasalahan perkara ini adalah Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan Penggugat kepada Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sesuai Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : "Setiap Perbuatan Melawan Hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian tersebut, mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian ada 4 (empat) unsur Perbuatan Melawan Hukum yakni adanya Perbuatan Melawan Hukum, kesalahan, hubungan kausal antara Perbuatan dan Kerugian, dan keempat syarat/unsur diatas dapat dipenuhi apabila salah satu kriteria tersebut secara alternatif terpenuhi maka telah terpenuhi pula syarat suatu Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-10, P-17, P-18, P-30, yaitu Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah berupa petikan dari Buku Penetapan Iuran Pembangunan Daerah (huruf C) menerangkan bahwa Buku Penetapan huruf C no.396/1074 diberikan kepada Tjan Eng Moy, alamat : Sawangan, Desa Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, dan telah tercatat atas nama Tjan Eng Moy dalam Buku Direktorat Iuran Pembangunan Daerah Cabang Bogor tanggal 20-6-1970, dimana tanah Tjan Eng Moy berasal dari C.89 yaitu dari Tjan Eng Wat;

Menimbang, bahwa bila dihubungkan dengan Bukti TT.II- 1 yaitu Surat Keterangan No.593/55/IV/2007 yang ditanda tangani oleh Agus Suganda, Kepala Kelurahan Sawangan, Kecamatan Sawangan menerangkan bahwa berdasarkan Buku C, Desa Sawangan (Kelurahan Sawangan) Girik/Kohir/Letter C No.1074 dan Nomor 396/462 benar



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Eng Moy dimana luas tanah Tjan Eng Moy tersebut Persil 15 SII 1159 seluas 11.590 M2 dan Persil 18 a SII 0102 dengan luas tanah 1.020 M2;

Menimbang, bahwa Tjan Eng Moy yang telah melepaskan Kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok untuk tetap menjadi Warga Negara Indonesia menikah dengan Boen A Njie pada tahun 1919 dan pada tanggal 22 Mei 1974 Tjan Eng Moy telah meninggal dunia demikian juga Boen A Njie telah meninggal dunia terlebih dahulu dari Tjan Eng Moy dan Tjan Eng Moy meninggalkan 6 (enam) orang anak yang salah satunya adalah Boen Tjoen Yin/Abraham Budiman Abednego (Ayah dari Penggugat) (Bukti P-1, P-2 dan P-19);

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-3 dan P-4, seluruh Ahli Waris Tjan Eng Moy menolak bagian mereka masing-masing kecuali Boen San Nio/Susanty Abednego, sehingga Susanty Abednego berhak atas peninggalan Tjan Eng Moy termasuk Obyek Sengketa;

Menimbang, bahwa pada tanggal 25 Juli 1987 Boen San Nio/Susanty Abednego telah mengangkat Boen Tjoen Yin/Abraham Budiman Abednego (Ayah dari Penggugat) sebagai satu-satunya Ahli Waris yang sah dan pada tanggal 22 Juli 1987 Boen San Nio/Susanty Abednego telah meninggal dunia dengan meninggalkan Ahli Waris Boen Tjoen Yin/Abraham Budiman Abednego (Ayah dari Penggugat); (bukti P-5, P-6 dan P-7)

Menimbang, bahwa pada tanggal 10 Juli 1994 Boen Tjoen Yin/Abraham Budiman Abednego (Ayah dari Penggugat) meninggal dunia dan meninggalkan 4 (empat) orang Ahli Waris yang salah satunya adalah Penggugat Samuel Sammy Abednego (Bukti P-8 dan P-9);

Menimbang, bahwa Bukti- Bukti Surat Penggugat P-1 sampai dengan P-9 adalah berupa akta otentik yang dibuat dan ditandatangani oleh Pejabat yang berwenang untuk itu dan bukti- bukti tersebut dapat diperlihatkan asli Surat- Surat tersebut, maka walaupun Tergugat menyebutkan adanya kesalahan nama-nama Ahli Waris yang ada didalam bukti tersebut tetapi Tergugat tidak dapat membuktikan sebaliknya tentang adanya kesalahan nama-nama Ahli Waris tersebut sehingga dengan demikian menurut Majelis Hakim Penggugat Samuel Sammy Abednego adalah ahli waris dari Tjan Eng Moy sehingga Penggugat Samuel Sammy Abednego berhak

### 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 Penggugat didalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada tanggal 15 Maret 1993 semasa hidupnya Almarhum Boen Tjoen Yin/Abraham Budiman Abednego (Ayah dari Penggugat) mengajukan Permohonan Pengakuan Hak dan Penerbitan Sertifikat terhadap tanah yang berasal dari Girik no.1074 Persil 15 SII seluas 1.159 M2 yang terletak di Desa Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor (Bukti P-21 dan P-22);

Menimbang, bahwa pada tanggal 20 Desember 2006 dan pada tanggal 8 Juli 2008 Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah bermohon penjelasan atas Pengalihan Hak atas tanah Girik No.C 1074 yang terletak di Desa Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor (Bukti P-25, P-26, P-27 dan TT.II- 1);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta- fakta hukum tersebut diatas dalam Petitum Penggugat point 3 yaitu yang bermohon agar dinyatakan Girik/Kohir/Letter C No.1074, sebagai bukti kepemilikan yang sah bagi Penggugat, atas tanah seluas 12.610 M2 (dua belas ribu enam ratus sepuluh meter persegi), yang terdiri dari Persil 15 SII seluas 11.590 M2 (sebelas ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) dan persil 18 SII seluas 1.020 M2 (seribu dua puluh meter persegi) yang terletak di Desa Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok (dahulu Kabupaten Bogor) dapat dikabulkan atau tidak akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Keterangan no.593/55/IV/2007 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Sawangan (TT.II- 1, TT.II- 2 dan TT.II- 3) menerangkan bahwa pada tanggal 29 Maret 1973 tanah Tjan Eng Moy telah diperjual belikan kepada M.Raung (HM 640 M2 dan HM 641 M2) dan dipindahkan dalam Buku Tanah Desa menjadi ke No.C 1562;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Penggugat bernama Andi (Akiuh) menerangkan bahwa tanah Tjan Eng Moy (Nenek Penggugat) setahu Saksi seluas 5000 M2 terdiri dari 3 (tiga) petak dimana 2 (dua) petak masing- masing 1000 M2 dan 1 (satu) petak lagi seluas 3000 M2, dengan batas- batas sebelah Barat berbatasan dengan PT.Cisadane Perdana, sebelah Selatan berbatasan dengan Napin, sebelah Timur berbatasan dengan Napin, sebelah Utara berbatasan dengan Buto;

### 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

Menimbang, bahwa Saksi Andi menerangkan bahwa pada tahun 1962 dari tanah seluas 5000 M2 tersebut, oleh Bapak Saksi Andi (Tjan Eng Pok) telah dijual kepada Bi Enceng seluas 900 M2 sehingga sisa tanah Tjan Eng Moy adalah 4100 M2 dan oleh Bi Enceng tanah seluas 900 M2 tersebut juga telah dijual kepada Tergugat (PT.Cisadane Perdana);

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T-4 dan T-5 pada tanggal 14 September 1982 Manuel Rawung berniat menjual tanah-tanah miliknya yang salah satunya tanah HM 640 M2 seluas 901 M2 dan HM 641 M2 seluas 14.109 M2, sebagaimana gambar situasi tanggal 24 Juni 1974 No.238/1974, Sertifikat tertanggal 24 Juni 1974 dan Manuel Rawung memberi Kuasa kepada Tuan Eka Tjipta Widjaja, Tn.Susanta Lyman dan PT.Sawangan Indah Permai untuk menjualkan tanah-tanah miliknya (Manuel Rawung) tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T-3 pada tanggal 11 Mei 1990, Tn. Eka Tjipta Widjaja, Tn.Susanta Lyman yang bertindak untuk dan atas nama Manuel Rawung (Penjual) telah menjual tanah milik Manuel Rawung yaitu HM 641/Sawangan dengan gambar situasi tanggal 24 Juni 1974 No.238/1974 seluas 14.109 M2 yang terletak di Desa Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor di Jawa Barat kepada Tn. Royson Lyman;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T-2 yang menerangkan bahwa pada tanggal 19 Agustus 1996 Tn.Mulyo Rahardjo selaku Kuasa atas nama Royson Lyman dimana Royson Lyman telah melepaskan haknya atas sebidang Tanah Hak Milik No.641/Sawangan yang terletak di Desa Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor dengan luas 14.109 M2 diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 24 Juni 1974, No.238/1974, Sertifikat tanda bukti haknya tertanggal 24 Juni 1974 tertulis atas nama Manuel Rawung, dan tanah tersebut dijual kepada Tn.Richard Irwan Budiman, Direktur Utama, bertindak dalam jabatannya tersebut diatas, sah mewakili Direksi dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT.Cisadane Perdana;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T-1 dan T-6 pada intinya menerangkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor yang ditujukan kepada Direktur Utama Pt.Cisadane Perdana adalah benar dan sah menurut hukum, karena pemrosesan Sertifikat-Sertifikat PT.Cisadane Perdana telah ditempuh secara prosedural dan berdasarkan data formal;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan diatas ditemukan fakta- fakta hukum bahwa atas tanah Girik/Kohir No.1074 dan No.396/462 telah diperjual belikan kepada M.Rawung HM 640 M2 seluas 901 M2, HM 641 M2 seluas 14.109 M2 kepada M.Rawung yang kemudian oleh M.Rawung Akte Jual Beli tersebut dibuatkan Sertifikat atas nama M.Rawung yang kemudian tanah tersebut dijual kepada R.Lyman lalu R.Lyman menjual Kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat dalam membuktikan sangkalannya telah menyerahkan Bukti Surat berupa Sertifikat yang pemrosesannya telah ditempuh secara prosedur sehingga Sertifikat tersebut sah menurut hukum dan Penggugat tidak dapat menyangkal atau membantahnya dengan Bukti- Bukti Penggugat baik Bukti- Bukti Surat maupun Saksi- Saksi Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-14.a, b, c, d, e, f dan g yang merupakan Bukti Pembayaran Iuran IPEDA, Pajak Bumi dan Bangunan yang dilakukan oleh Tjan Eng Moy terhadap Kohir/Girik No.1074 dan No.396/462, dan pembayaran Iuran IPEDA tersebut telah dilakukan sejak tahun 1970, 1980, 1981, 1982/1989, 1990 dan 1992;

Menimbang, bahwa Girik yang kemudian berganti menjadi IPEDA/PBB adalah pajak yang dikenakan oleh negara kepada setiap orang yang dianggap memperoleh manfaat atas tanah tersebut. Bahwa Girik/IPEDA/atau PBB tidaklah menunjukkan adanya Hubungan Hukum antara Pemegang Girik atau IPEDA dengan tanah yang dikenakan IPEDA tersebut sehingga Surat Tanda Pembayaran IPEDA bukanlah merupakan Bukti mutlak bahwa ia adalah orang yang berhak atau pemilik tanah yang bersangkutan, melainkan hanya merupakan suatu tanda siapa yang harus membayar pajak dari tanah yang bersangkutan, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No.34 K/Sip/1960 jo No.624 K/Sip/1970;

Menimbang, bahwa dalil Gugatan Penggugat yang menyebutkan bahwa Penggugat adalah pemilik lahan tanah seluas 12.610 M2 yang terletak di Desa Sawangan, Kelurahan Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok (dahulu Kabupaten Bogor) yang diperoleh dari Nenek Penggugat (Tjan Eng Moy);

Menimbang, bahwa Bukti P-12 yaitu Surat dari Notaris Ny.Lindasari Bachroem yang ditujukan kepada Boen Tjoen

### 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

putusan Mahkamah Agung No. 9012/Pdt/2016 (Ayah dari Penggugat) dengan alamat di Gang Sereh Bandung menjelaskan bahwa setelah dilakukan pengukuran oleh Petugas Ukur dari Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor, hasil ukur luas tanah tersebut adalah 4450 M2 sebagaimana Gambar Situasi Nomor 6002/1993 (Bukti P-13);

Menimbang, bahwa bila dihubungkan keterangan Saksi Andi yang menerangkan bahwa tanah Tjan Eng Moy/Penggugat tinggal 4.100 M2 karena sebelumnya dari luas 5000 M2 telah dijual seluas 900 M2 kepada Bi Enceng dan sewaktu dilakukan Pemeriksaan Setempat Saksi- Saksi Penggugat yaitu Andi dan M.Yamin tidak dapat menunjukkan secara pasti letak, batas-batas dan luas Obyek Sengketa, dengan adanya perbedaan ukuran luas tanah pada Gugatan Penggugat seluas 12.610 M2 dengan faktanya dipersidangan serta pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil- dalil Gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat Petition Gugatan Penggugat point 3 yang menyatakan bahwa Girik/Kohir/Letter C Nomor 1074 sebagai bukti kepemilikan yang sah bagi Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, tetapi sebagaimana dalam pertimbangan Majelis Hakim pada Petition point 3 tersebut diatas karena Penggugat tidak dapat membuktikannya maka dengan sendirinya Tergugat tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat sehingga Petition Gugatan Penggugat point 4 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa karena Petition Gugatan Penggugat point 3 dan 4 adalah inti dari seluruh Petition Gugatan Penggugat selebihnya, sedangkan Petition Gugatan Penggugat point 3 dan 4 tersebut telah ditolak oleh Majelis Hakim, maka dengan demikian Petition Gugatan Penggugat point 5, 6, 7, 8, 9, 10, dan 11 juga ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Petition Gugatan Penggugat point 2, oleh karena Majelis Hakim sampai persidangan ini berakhir tidak pernah meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah dan bangunan Perkantoran PT.Cisadane Perdana yang

### 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)



putusan mahkamah pengadilan

Menimbang, bahwa karena Gugatan Penggugat ditolak, maka menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sehingga Petitem Gugatan Penggugat point 12 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat dalam Rekonpensi /Tergugat dalam Konpensi adalah tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Rekonpensi pada pokoknya menggugat Tergugat dalam Rekonpensi dengan dalil- dalil sebagai berikut :

1. dengan adanya Gugatan dari Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam Kompensi, maka Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat dalam Kompensi merasa sangat dirugikan karena mencemarkan nama baik dari Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat dalam Kompensi dan atas Gugatan Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam Kompensi tersebut, Penggugat dalam Rekonsensi/ Tergugat dalam Kompensi mengalami kerugian materiil karena harus mengeluarkan biaya-biaya untuk pengurusan perkara seperti untuk membayar honorium Advokat untuk Konsultasi Hukum sebesar Rp.13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) dan biaya honorium Advokat untuk mengurus perkara Gugatan yang diajukan oleh Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam Kompensi sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
2. dengan adanya Gugatan ini, Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat dalam Kompensi juga menderita kerugian Immateril berupa terganggunya Kredibilitas dan Eksistensi Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat dalam Kompensi yang jika dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp.2.000.000.000,- (dua



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. sehingga kerugian yang diderita oleh Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi baik materil dan immaterial adalah Rp.13.000.000,- + Rp.50.000.000,- + 2.000.000.000,- = Rp.2.063.500.000,- (dua milyar enam puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa atas Gugatan dalam Rekonpensi dari Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi, Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi menyangkal dengan tegas dengan alasan bahwa tidak ada niat untuk mencemarkan nama baik Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi, karena Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi hanya menuntut haknya, karena merasa telah dilanggar oleh Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi;

Menimbang, bahwa ganti kerugian pada azasnya meliputi kerugian materil dan immaterial, dan semua kerugian pada azasnya harus diganti tetapi dalam beberapa hal dibatasi oleh Undang-Undang antara lain dinilai menurut kedudukan dan kekayaan kedua belah pihak, serta menurut keadaan (Pasal 1370 KUH Perdata dan Pasal 1371 KUH Perdata);

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi menggunakan jasa Advokat dalam menghadapi Gugatan Tergugat dalam Rekonpensi/ Penggugat dalam Kompensi dan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi secara materil telah membayar jasa Advokat tersebut, menurut Majelis Hakim hal tersebut adalah pilihan Hukum dari Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi yang ingin diwakili oleh seorang Advokat dalam mempertahankan kepentingan Hukum Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi di persidangan sehingga kerugian materil yang diderita oleh Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi tersebut adalah resiko bagi diri Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi;

Menimbang, bahwa walaupun telah ada kerugian, tetapi Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi tidak membuktikan baik dalam pembuktian tertulis maupun Saksi- Saksi yang bisa menentukan berapakah besarnya kerugian materil maupun immaterial apabila di nilai dengan sejumlah uang, oleh karena itu sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusannya tanggal 25 Maret 1976 no.1057





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id point 3 dan 4 ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Gugatan dalam Rekonpensi point 2, Majelis Hakim sependapat dengan Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Konpensi yang mengatakan bahwa Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Konpensi dalam mengajukan Gugatan ini adalah murni untuk mewujudkan haknya sebagai Warga Negara Indonesia yang merasa haknya dilanggar oleh orang lain, sehingga dengan mengajukan Gugatan ini sebagai bentuk perjuangan untuk mempertahankan haknya, sehingga Petitum Gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/ Tergugat dalam Konpensi point 2 ini haruslah di tolak;

Menimbang, bahwa terhadap harta benda Tergugat dalam Rekonpensi/ Penggugat dalam Konpensi berupa tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Gang Sereh No.206/9B, RT.010, RW.002, Kelurahan Cibadak, Kecamatan Astanaanyar, Bandung beserta seluruh isi rumah tersebut dan benda-benda bergerak yang ada didalamnya, oleh Majelis Hakim tidak pernah meletakkan Sita atas Obyek tersebut diatas, maka Petitum Gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Konpensi point 4 dan 5 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa karena Petitum point 2 yang menyatakan Tergugat dalam Rekonpensi/ Penggugat dalam Konpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum telah ditolak oleh Majelis Hakim, maka dengan sendirinya Petitum Gugatan Penggugat point 6 dan 7 juga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa walaupun Penggugat dalam Rekonpensi/ Tergugat dalam Konpensi tidak berhasil membuktikan dalil-dalilnya dan tuntutananya ditolak tetapi Gugatan dalam Konpensi yang diajukan oleh Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Konpensi telah ditolak oleh Majelis Hakim sebagaimana dalam pertimbangan dalam Pokok Perkara diatas maka tentang Petitum Gugatan point 8 akan ditentukan dalam Amar Putusan di bawah ini ;

Mengingat Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta peraturan-peraturan lain yang berkenaan dengan perkara ini;

**M E N G A D I L I :**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.dalam.kompensi.go.id

## A. DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak dapat diterima;

## B. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

## DALAM REKONPENSI :

- Menolak Gugatan Penggugat dalam Rekonsensi untuk seluruhnya;

## II. DALAM KONPENSI dan DALAM REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonsensi membayar biaya perkara sebesar Rp.1.096.000,- (Satu juta sembilan puluh enam ribu rupiah)

Demikian diputus dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok pada hari Kamis, tanggal 18 Maret 2010 oleh Kami : H.SUWIDYA, SH., LLM. sebagai Hakim Ketua Majelis, FAUZIAH HANUM HARAHAHAP, SH., dan SYAHRI ADAMY, SH., MH. sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 24 Maret 2010 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh R.BELINDA NURHAYATI, SH. Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Depok dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Turut Tergugat II tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. FAUZIAH HANUM HARAHAHAP, SH.  
SH., LLM.

H. SUWIDYA,

2. SYAHRI ADAMY, SH., MH. \_\_\_\_\_  
Panitera Pengganti,

R. BELINDA NURHAYATI, SH.

### Perincian biaya :

- Pendaftaran : Rp. 30.000,-

#### 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	Rp.	555.000,-
- Pemeriksaan Setempat	: Rp.	500.000,-
- Meterai	: Rp.	6.000,-
- Redaksi	: Rp.	5.000,-
- Jumlah	: Rp.	1.096.000,-
(Satu juta sembilan puluh enam ribu rupiah)		

### 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)