



UNIVERSITAS INDONESIA

ANALISIS TERHADAP PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH  
DI KECAMATAN CIKAMPEK KABUPATEN KARAWANG  
(STUDI KASUS PERKARA: REGISTER NOMOR 1468K/PDT/2005 Jo.  
92/PDT/2002/PT.BDG Jo.2/PDT.G/2001/PN.KRW)

TESIS

Diajukan untuk Memenuhi Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Oleh:

Wiwin Widaningsih, S.H.

6505111416

Pembimbing

Darwani Sidi Bakaroedin, S.H.

FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

DEPOK, 2008



UNIVERSITAS INDONESIA

ANALISIS TERHADAP PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH  
DI KECAMATAN CIKAMPEK KABUPATEN KARAWANG  
(STUDI KASUS PERKARA: REGISTER NOMOR 1468K/PDT/2005 Jo.  
92/PDT/2002/PT.BDG Jo.2/Pdt.G/2001/PN.KRW)

TESIS

Diajukan dan Dipertahankan Di hadapan Tim Penguji  
Pada Tanggal 5 Januari 2008

Pembimbing

Ketua Program Magister  
Kenotariatan FHUI

(Darwani Sidi Bakaroesdin, SH) (Farida Prihatini, SH, CN, MH)



UNIVERSITAS INDONESIA

Tesis ini diajukan oleh:

Nama : Wiwin Widaningsih, S.H.  
NPM : 6505111416  
Judul : ANALISIS TERHADAP PEMBATALAN  
SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DI KECAMATAN  
CIKAMPEK KABUPATEN KARAWANG (STUDI  
KASUS PERKARA: REGISTER NOMOR  
1468K/PDT/2005 Jo. 92/PDT/2002/PT.BDG  
Jo.2/PDT.G/2001/PN.KRW)

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan telah diterima sebagai prasyarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.), pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Depok, 5 Januari 2008

Dewan Penguji

Farida Prihatini, S.H,C.N.,M.H.  
Ketua Sidang/Penguji

Darwani Sidi Bakaroedin, S.H.  
Pembimbing/Penguji

Arikanti Natakusumah, S.H.  
Penguji

*Prileave*  
*Waharudin*  
*Prileave*

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Wiwin Widaningsih, S.H.

NPM : 6505111416

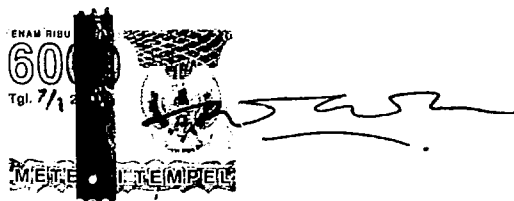
Judul Tesis : ANALISIS TERHADAP PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DI KECAMATAN CIKAMPEK KABUPATEN KARAWANG (STUDI KASUS PERKARA: REGISTER NOMOR 1468K/PDT/2005 Jo. 92/PDT/2002/PT.BDG Jo.2/PDT.G/2001/PN.KRW)

Menyatakan bahwa karya tulis atau Tesis saya ini merupakan karangan atau karya orisinal saya, dan bukan merupakan plagiat dari penulis/pengarang lain, dan saya bersedia bertanggung jawab dikenakan sanksi akademis atau dicabut gelar saya apabila dikemudian hari diketahui bahwa karya tulis atau Tesis ini merupakan plagiat, jiplakan atau menyuruh orang lain menuliskan untuk saya.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya dan sejujurnya.

Depok, 7 Januari 2008

Yang menyatakan,

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp contains the text 'ENAM RIBU' at the top, '600' in the center, and 'Tgl. 7/1' at the bottom. Below the stamp, the words 'MENCEK' and 'REVISI' are visible. The signature is written in a cursive style.

(Wiwin Widaningsih, S.H.)

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT atas rahmat, nikmat dan karuniaNya yang telah diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **Analisis Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah di Kecamatan Cikampek Kabupaten Karawang (Studi Kasus Perkara: Register Nomor 1468K/Pdt/2005 Jo. Nomor 92/PDT/2002/PT.BDG Jo. Nomor 2/Pdt.G/2001/PN.Krw)**. Tesis ini dibuat sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Orangtua penulis, Drs. Gio Soebagjo M. Noor, MBA dan Euis Mariam yang ucapannya merupakan do'a dan langkah kakinya adalah usaha.
2. Suami dan anak-anak tercinta, Ari Nur Ariffianto, S.Si, Muhammad Aqila Arkan dan Muhammad Ammar Ayyash atas do'a dan dukungan moral yang diberikan kepada penulis.
3. Ibu Darwani Sidi Bakaroesdin, S.H., selaku pembimbing yang telah meluangkan waktu di sela-sela kesibukannya.

4. Ibu Farida Prihatini, S.H., CN., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
5. Ibu Arikanti Natakusumah, S.H. sebagai penguji.
6. Ibu Nurul Widuri, S.H. yang telah bersedia meluangkan waktu bagi penulis untuk mewujudkan tesis ini.
7. Bapak Apang Sutisna beserta keluarga yang telah meluangkan waktu untuk wawancara selaku narasumber.
8. Seluruh staf pengajar dan pengurus Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
9. Teman-teman angkatan 2005, khususnya Sri Nur Fathya, S.H., MKn, yang telah saling memberikan semangat dan berbagai bantuan berharga lainnya dalam perkuliahan maupun penulisan tesis.

Penulis berharap semoga tesis ini memberikan manfaat, khususnya dalam bidang pertanahan dan kepada pihak yang berkepentingan.

Depok, Januari 2008

Penulis

### ABSTRAK

Dalam era globalisasi dan modernisasi saat ini, tanah memegang peranan sentral dalam kehidupan manusia serta merupakan permasalahan yang paling pokok dan krusial. Terlihat dari banyaknya perkara perdata maupun pidana yang diajukan ke pengadilan, antara lain menyangkut sengketa warisan, utang piutang dengan tanah sebagai jaminan, sengketa tata usaha negara mengenai penerbitan sertipikat tanah dan berbagai perbuatan melawan hukum lainnya. Negara mengakomodir perkembangan ini melalui kewajiban Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah, baik secara sistematis maupun sporadis dengan tujuan utamanya untuk menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Pada kasus sengketa tanah mengenai pembatalan sertipikat Hak Milik Nomor 17/Desa Cikampek Selatan atas nama Tuan Yanto Sutisna, yang menjadi pokok permasalahan adalah perlindungan hukum bagi dirinya sebagai pemegang sertipikat hak atas tanah yang telah ia peroleh dengan itikad baik, lalu mengenai tepat atau tidaknya putusan Pengadilan, baik pada tingkat Mahkamah Agung, Pengadilan Tinggi maupun Pengadilan Negeri yang mengabulkan gugatan Penggugat. Untuk menjawab permasalahan diatas maka dilakukan penelitian kepustakaan yang bersifat deskriptif analitis yang menggambarkan mengenai kegiatan pendaftaran tanah beserta berbagai permasalahan seputarnya, khususnya mengenai pembatalan sertipikat Hak Milik Nomor 17/Desa Cikampek Selatan yang kemudian dianalisa guna memberikan saran atau jalan keluar bagi permasalahan yang terjadi. Dari penelitian tersebut diketahui bahwa sertipikat hak atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat, bukan alat pembuktian yang mutlak karena selalu terdapat kemungkinan pemegangnya digugat oleh pihak lain yang merasa berkepentingan, tidak adanya perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah yang telah memperolehnya dengan itikad baik, lalu putusan pengadilan yang dirasa kurang tepat karena tidak memperhatikan lewatnya jangka waktu dengan adanya lembaga *rechtsverwerking*. Oleh karena itu, dirasa perlu sikap ketelitian oleh calon pembeli tanah yang belum maupun sudah bersertipikat, serta sikap independen dan profesional dari lembaga peradilan umum di Indonesia guna mewujudkan keadilan dalam masyarakat.

## ABSTRACT

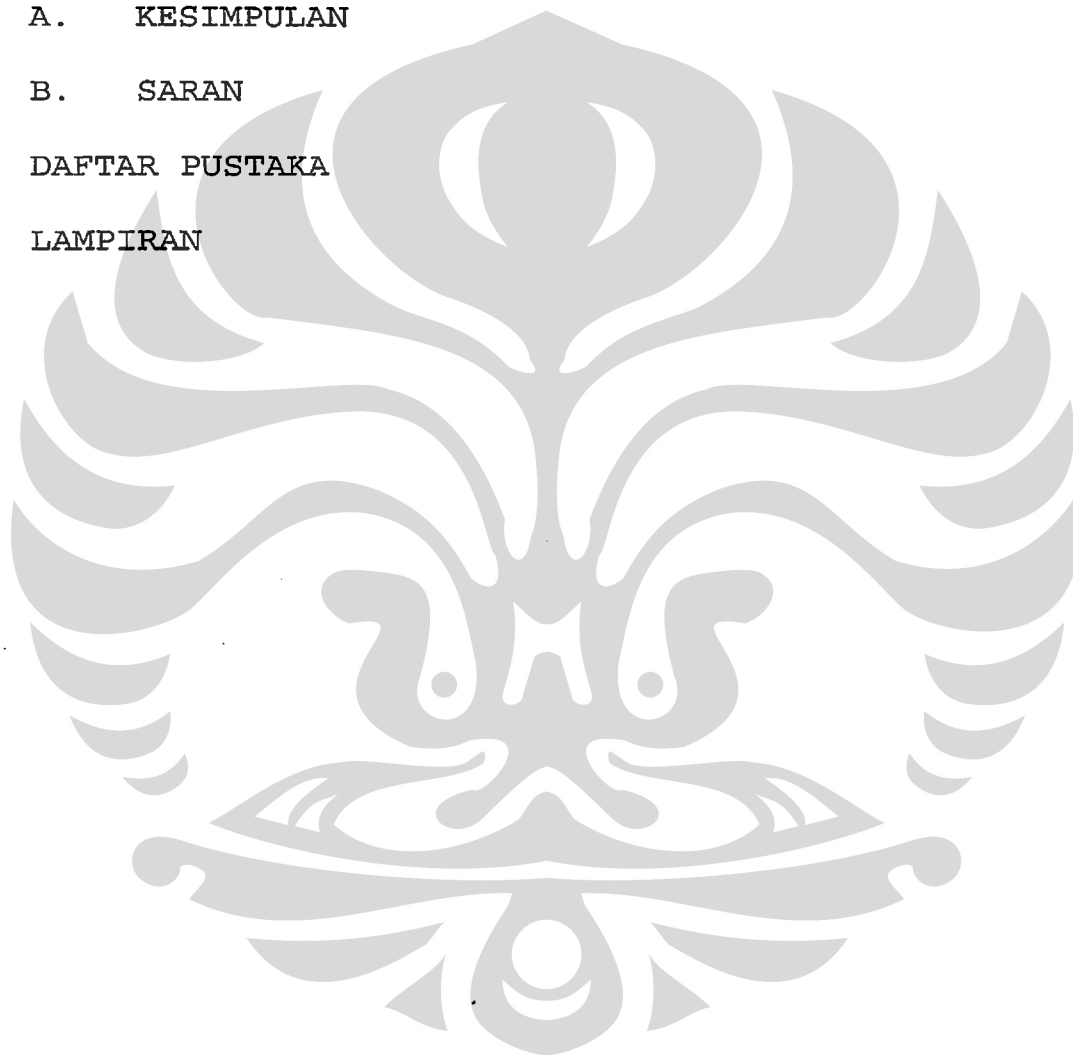
In this globalized and modern era, land holds a central role in man's life and is the utmost essential and crucial issue. Exhibited by the many civil and criminal cases brought among the court, such as legacy disputes, obligations containing land guarantee, government administration issues regarding the publication of land certificate, etc. The government so as accommodates this so called development by its duty to perform land registration in the systematic or sporadic way in order to assure law certainty and law protection for the land owner as its main purpose. The annulment of land certificate dispute brought up in this thesis refers to the certificate number 17/Cikampek Region owned by Mr. Yanto Sutisna, having shown a series of problems such as law protection for Mr. Yanto Sutisna, having being a good-willed land owner. Plus the precision of the court's verdict which decided to execute the accuser's claim. In order to attain the answers to such problems mentioned above, an analytic-descriptive library research is necessary to describe the process of land registration, to offer suggestions and seek solutions towards the series of problems, particularly the annulment of land certificate number 17/Cikampek Region owned by Mr. Yanto Sutisna. Facts brought upon this research consists of the characteristic of land certificate not having enough law enforcement, sought by the possibility of accusation by another party towards the land owner of illegal ownership. Secondly, no law protection is found upon the land owner carrying good wills. Last but not least, the lack of precision towards the court's verdict brought upon without considering the *rechtsverwerking* institution time limit. As of that, it is quite necessary for a land buyer to first examine the land certificate before purchasing. Also the necessity of independency and professionalism of the courthouse in Indonesia to realize justice in the society.



## DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	iii
ABSTRACT	iv
DAFTAR ISI	v
<b>BAB I        PENDAHULUAN</b>	
A.     LATAR BELAKANG	1
B.     POKOK PERMASALAHAN	9
C.     METODE PENELITIAN	10
D.     SISTEMATIKA PENULISAN	12
<b>BAB II ANALISIS TERHADAP PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DI KECAMATAN CIKAMPEK KABUPATEN KARAWANG (STUDI KASUS PERKARA: REGISTER NOMOR 1468K/Pdt/2005 Jo. 92/PDT/2002/PT.BDG Jo. 2/Pdt.G/2001/PN.Krw)</b>	
A.     Prosedur Perolehan Hak Atas Tanah Menurut Hukum Yang Berlaku	14
1.   Macam-Macam Hak Atas Tanah	14
2.   Peralihan Hak Atas Tanah	18
3.   Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah	22
B.     Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah	34

C. Pembatalan Hak Atas Tanah	40
D. Analisis Kasus	50
<b>BAB III PENUTUP</b>	
A. KESIMPULAN	57
B. SARAN	59
DAFTAR PUSTAKA	61
LAMPIRAN	



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. LATAR BELAKANG**

Keterkaitan antara tanah dengan kehidupan manusia sangat erat sekali, dimana setiap individu pasti membutuhkan tanah dalam kehidupannya sebagai tempat bermukim, berusaha, beribadah dan bersosialisasi. Hubungan tiap-tiap pribadi dengan tanah bersifat kontinu dan untuk jangka waktu yang sangat panjang karena dari awal kehidupan hingga mati, manusia pasti membutuhkan tanah.

Falsafah Indonesia dalam konsep hubungan antara manusia dengan tanah menempatkan individu dan masyarakat sebagai kesatuan yang tak terpisahkan (kedwitunggalan) bahwa pemenuhan kebutuhan seseorang terhadap tanah diletakkan dalam kerangka kebutuhan seluruh masyarakat. Dengan demikian hubungannya tidak bersifat individualistis semata, tetapi lebih bersifat kolektif dengan tetap

memberikan tempat dan penghormatan terhadap hak perseorangan.<sup>1</sup>

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) melalui hak menguasai Negara dan fungsi sosial tanahnya yang individual komunalistik religius selain bertujuan melindungi tanah dan mengatur hubungan hukum hak atas tanah juga bertujuan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, antara lain dengan mewajibkan kepada pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan menyerahkan sertipikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat kepada pemegang haknya.

Mekanisme untuk memberikan suatu hak atas tanah kepada seseorang atau badan hukum diselenggarakan melalui pendaftaran tanah. Hal ini dimaksudkan agar jelas subjek dan objek (letak peruntukan suatu penggunaan tanah yang dapat dihaki oleh seseorang atau badan hukum), sehingga pemilik hak atas tanah itu dapat melakukan hak keperdataannya terhadap bidang tanah tersebut dan untuk memberikan informasi mengenai eksistensi suatu bidang

---

<sup>1</sup>Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2001), hal. 158.

tanah dengan pemegang hak yang bersangkutan. Pendaftaran tanah di Indonesia didasarkan pada Pasal 19 UUPA, yang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tujuan utama diselenggarakannya pendaftaran tanah, antara lain adalah guna menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah oleh Pemerintah,<sup>2</sup> dimana nama yang terdaftar adalah nama yang secara yuridis dianggap sebagai pemilik tanah. Agar pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinyalah yang berhak atas tanah yang bersangkutan maka diberikan kepadanya sertipikat sebagai surat tanda buktinya dan merupakan alat bukti yang kuat. Hal ini sebagaimana diuraikan dalam penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang

---

<sup>2</sup>Indonesia, *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 tahun 1960, LN No. 104 tahun 1960, TLN No. 2043, ps.19.

ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.<sup>3</sup>

Dalam mekanisme pendaftaran tanah secara sporadik, pada tahap pengumuman yang berlangsung selama 60 (enam puluh) hari diberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya. Hal ini sebagai konsekuensi dari sistem publikasi yang dianut oleh Negara, yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, dimana Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan namun surat tanda bukti hak yang diterbitkan dan pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat.<sup>4</sup>

Dalam praktiknya, pendaftaran tanah tidak luput dari berbagai permasalahan yang terjadi, diantaranya mengenai perkara pembatalan sertipikat hak atas tanah yang selanjutnya akan dibahas serta dianalisa dalam penelitian ini.

Permasalahan yang akan dibahas adalah mengenai

---

<sup>3</sup>Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hal. 478.

<sup>4</sup>Indonesia, *Undang-Undang Tentang Pendaftaran Tanah*, UU No.24 tahun 1997, LN No. 59 tahun 1997, TLN No. 3696, penjelasan ps.32 ayat 2.

pembatalan sertipikat Hak Milik nomor 17/Cikampek Selatan atas nama Tuan Yanto Sutisna yang terletak di Kecamatan Cikampek, Kabupaten Karawang. Pada tanggal 19 Oktober 1989, terjadi jual beli tanah dan bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya seluas 756 meter persegi antara almarhum Tuan Tjio Tjin Len alias Lendra Harsono (Penjual) dengan Nyonya Sri Mulyati (Pembeli) dihadapan almarhum Ahmad Wasim Darwis, SH, Notaris-PPAT di Karawang. Tanah tersebut telah dibalik nama atas nama Pembeli yang kemudian dihibahkan kepada anaknya yang bernama Tuan Yanto Sutisna pada tanggal 31 Mei 1993.

Dari hasil wawancara dengan pihak keluarga Tergugat I dan Tergugat II, penulis memperoleh keterangan sebagai berikut, yang ternyata sama dengan apa yang terungkap dalam persidangan. Setelah berlalu sekitar dua belas tahun sejak terjadi jual beli tanah tersebut dan telah meninggalnya Tuan Lendra Harsono, yakni sekitar tahun 2001, muncul gugatan dari pihak ketiga bernama Nyonya Tjio Wee Lie alias Anih yang mengaku sebagai salah satu ahli waris dari Tan Tjin Nio alias Inah (pemilik sah pertama tanah tersebut). Nyonya Anih merasa keberatan terhadap jual beli tanah yang dilakukan antara Penjual dengan

Pembeli karena tidak berdasarkan persetujuan dirinya sebagai salah satu ahli waris yang berhak atas bagian dari tanah tersebut. Nyonya Anih kemudian membawa perkara ini ke Pengadilan Negeri Karawang (perkara nomor: 2/Pdt.G/2001/PN.Krw) dengan membawa bukti surat keterangan hak mewaris yang menyebutkan bahwa dia adalah salah satu ahli waris sah Nyonya Inah, yang dibuat oleh Ida Rosida Suryana, SH, Notaris di Karawang. Hasil putusan Pengadilan Negeri Karawang mengabulkan gugatan Penggugat untuk membatalkan sertipikat Hak Milik Nomor 17/Cikampek Selatan atas nama Tuan Yanto Sutisna.

Pihak Tergugat Tuan Yanto Sutisna merasa keberatan dengan putusan tersebut karena pihaknya merasa telah memenuhi semua persyaratan ketika dari awal terjadi jual beli tanah antara almarhum Tuan Lendra Harsono dengan ibunya, Nyonya Sri Mulyati, sampai pada tahap pendaftaran hak atas tanah dengan nama Nyonya Sri Mulyati yang berujung pada penghibahan tanah tersebut kepadanya.

Fakta yang terungkap pada kasus ini adalah terdapatnya dua surat keterangan hak mewaris yang salah satunya dibuat oleh Nyonya Anih dan lainnya dibuat oleh almarhum Tuan Lendra Harsono dihadapan dua Notaris yang



berbeda. Surat keterangan hak mewaris yang dibuat Nyonya Anih pada tahun 1983 mencantumkan empat orang ahli waris, yang salah satunya adalah Nyonya Anih, sedangkan surat keterangan hak mewaris yang dibuat almarhum Tuan Lendra Harsono pada tahun 1989 hanya ada tiga orang ahli waris, tanpa menyertakan Nyonya Anih. Surat keterangan hak mewaris yang menjadi dasar jual beli tanah tersebut adalah yang dibuat oleh almarhum Tuan Lendra Harsono, bukan yang dibuat oleh Nyonya Anih. Terdapat kejanggalan pada surat keterangan hak mewaris yang dibuat oleh Nyonya Anih, dimana menurut pengakuan Notaris yang membuatnya, yang datang menghadap bukanlah para ahli waris yang berkepentingan melainkan anak dari Nyonya Anih bernama Im Yung. Namun pada saat pemeriksaan oleh pihak kepolisian, Im Yung menyatakan tidak pernah datang menghadap Notaris yang bersangkutan untuk membuat surat keterangan hak mewaris tersebut.

Tergugat Asal kemudian mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Bandung (perkara nomor: 92/PDT/2002/PT.BDG) yang memutuskan tetap membatalkan sertipikat Hak Milik Nomor 17/Cikampek Selatan sesuai putusan Pengadilan Negeri Karawang. Gugatan sampai kepada

Mahkamah Agung Republik Indonesia (Register nomor: 1468 K/Pdt/2005) yang hasil putusannya tetap sama dengan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi. Pada tanggal 9 Mei 2007 pihak Pemohon Kasasi Tuan Yanto Sutisna mengajukan permohonan peninjauan kembali karena terdapat bukti-bukti baru (novum) yang berhasil diperolehnya, sehingga eksekusi ditahan sampai menunggu hasil pemeriksaan peninjauan kembali.

Surat keterangan hak mewaris yang dibuat oleh Notaris Nyonya Ida Rosida Suryana, SH yang menjadi dasar putusan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi serta Mahkamah Agung untuk membatalkan sertipikat Hak Milik nomor 17/Cikampek Selatan akan menjadi inti pembahasan atau pokok permasalahan dalam penelitian ini.

Perlu diketahui bahwa dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan secara tegas bahwa terhadap bidang tanah yang sedang didaftarkan dilakukan pengumuman selama 60 (enam puluh) hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan. Lalu dalam Pasal 32 ayat (2) disebutkan bahwa dalam hal suatu bidang tanah telah diterbitkan sertipikat

secara sah atas nama orang yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa berkepentingan terhadap tanah yang bersangkutan tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tidak mengajukan keberatan kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat yang bersangkutan. Sedangkan pada sengketa tanah yang menjadi inti pembahasan penelitian ini, pihak lain yang merasa berkepentingan terhadap tanah tersebut, yaitu Nyonya Anih baru melakukan gugatan setelah sekitar 12 (dua belas) tahun berlalu sejak diterbitkannya sertipikat Hak Milik atas Tuan Yanto Sutisna.

#### **B. POKOK PERMASALAHAN**

Adapun pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah perolehan hak atas tanah (sertipikat hak atas tanah) menjamin kepastian hukum?

2. Apakah putusan Pengadilan yang membatalkan sertipikat Hak Milik Nomor 17/Cikampek Selatan atas nama Tuan Yanto Sutisna sudah tepat?
3. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pihak yang mempunyai hak atas tanah, dalam hal ini Tuan Yanto Sutisna sebagai pemegang sertipikat Hak Milik Nomor 17/Cikampek Selatan yang dibatalkan oleh Pengadilan?

### **C. METODE PENELITIAN**

Dalam melakukan penelitian ini, metode yang digunakan adalah metode penelitian kepustakaan (*library research*). Penulis juga menggunakan metode pendekatan hukum normatif-empiris, yang didasarkan pada studi kasus sengketa tanah yang terjadi serta pengetahuan dan kesadaran masyarakat mengenai perihal perlindungan hukum dalam bidang pendaftaran tanah serta penerapan hukum dalam masyarakat yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.

Tipologi penelitian ini bersifat deskriptif-analitis dengan menggambarkan atau menjelaskan mengenai kegiatan pendaftaran tanah serta permasalahan yang terjadi seputarnya, khususnya yang berkaitan dengan pembatalan sertipikat hak milik yang terjadi untuk kemudian

dianalisa. Sedangkan dilihat dari tujuannya, maka penelitian ini merupakan jenis penelitian *problem identification*, dimana permasalahan yang terjadi diklasifikasikan sehingga memudahkan proses analisa serta pengambilan kesimpulan guna memberikan saran atau jalan keluar bagi permasalahan yang terjadi (*problem solution*).

Penelitian ini menggunakan alat pengumpulan data studi dokumen guna memperoleh data sekunder berupa bahan pustaka hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer yang digunakan, antara lain adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Bahan hukum sekunder yang digunakan berupa buku-buku, makalah-makalah, laporan penelitian dan tesis yang berkaitan dengan pendaftaran tanah dan permasalahannya. Selain studi dokumen, pada penelitian ini juga menggunakan alat pengumpulan data berupa wawancara dengan pihak yang terlibat dalam sengketa serta para ahli yang berkecimpung

dalam bidang pendaftaran tanah.

Metode pengolahan dan analisis data pada penelitian ini dilakukan melalui pendekatan kualitatif yang akan menghasilkan data deskriptif analitis.

#### **D. SISTEMATIKA PENULISAN**

Penulisan tesis ini terdiri dari 3 (tiga) bab dan untuk memudahkan pembaca dalam memahami isinya, penulis akan menyusun dalam sistematika penyusunan yang terdiri dari:

##### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini mengemukakan latar belakang masalah, pokok permasalahan, metode penelitian serta sistematika penulisan.

##### **BAB II ANALISIS TERHADAP PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DI KECAMATAN CIKAMPEK KABUPATEN KARAWANG (STUDI KASUS PERKARA: REGISTER NOMOR 1468K/Pdt/2005 Jo. 92/PDT/2002/PT.BDG Jo. 2/Pdt.G/2001/PN.Krw)**

Bab ini mengemukakan mengenai teori-teori, asas-asas hukum tanah, prosedur perolehan hak atas tanah menurut ketentuan yang berlaku dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah di Indonesia. Kemudian Penulis sajikan analisa

terhadap perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak milik berkaitan dengan sengketa yang terjadi. Dalam bab ini pokok permasalahan akan dijawab dan dikupas sesuai dengan analisa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terkait.

### **BAB III PENUTUP**

Pada bab ini penulis memberikan kesimpulan yang merupakan rangkuman dari seluruh pembahasan masalah dan saran-saran mengenai hal-hal yang diharapkan bermanfaat di masa mendatang.

## BAB II

### ANALISIS TERHADAP PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DI KECAMATAN CIKAMPEK KABUPATEN KARAWANG

(STUDI KASUS PERKARA: REGISTER NOMOR 1468K/Pdt/2005 Jo.  
92/PDT/2002/PT.BDG Jo. 2/Pdt.G/2001/PN.Krw)

#### A. PROSEDUR PEROLEHAN HAK ATAS TANAH MENURUT HUKUM YANG BERLAKU

##### 1. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Dalam hukum tanah nasional, terdapat hak penguasaan terhadap tanah sebagai objek hak atas tanah. Pengertian dari hak atas tanah adalah:

Serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. "Sesuatu" yang boleh, wajib dan/atau dilarang untuk diperbuat itulah yang merupakan tolok pembeda atas berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah negara.<sup>5</sup>

Dalam UUPA diatur dan ditetapkan tata jenjang atau hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah

---

<sup>5</sup>Harsono, *op. cit.*, hal. 262.



Nasional, yaitu:

a. Hak Bangsa Indonesia

Hak ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam Hukum Tanah Nasional sebab hak-hak penguasaan atas tanah lainnya secara langsung maupun tidak langsung bersumber padanya. Hak ini juga merupakan hubungan hukum yang bersifat abadi antara bangsa Indonesia dengan tanah di seluruh Indonesia.

b. Hak Menguasai Dari Negara

Hak ini dikuasakan oleh bangsa Indonesia kepada negara sebagai hubungan hukum yang bersifat publik semata, dimana Negara bukanlah sebagai pemegang hak melainkan sebagai badan penguasa. Dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA disebutkan mengenai rincian kewenangan Hak Menguasai dari Negara, yaitu:

- 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.

c. Hak Ulayat

Hak Ulayat merupakan seperangkaian wewenang-wewenang dan kewajiban-kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.<sup>6</sup> Pada kenyataannya kekuatan Hak Ulayat cenderung berkurang, dengan makin menjadi kuatnya hak pribadi para warga atau anggota masyarakat hukum adat yang bersangkutan atas bagian-bagian tanah ulayat yang dikuasainya.<sup>7</sup>

d. Hak-hak Individual

Pasal 4 ayat (1) dan (2) UUPA menyebutkan bahwa hak-hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Sedangkan hak-hak atas tanah yang dimaksud terdapat dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

- (1) Hak Milik;
- (2) Hak Guna Usaha;
- (3) Hak Guna Bangunan;
- (4) Hak Pakai;
- (5) Hak Sewa;
- (6) Hak Membuka Tanah;

---

<sup>6</sup>*Ibid.*, hal. 280.

<sup>7</sup>*Ibid.*, hal. 282.

- (7) Hak Memungut Hasil Hutan;
- (8) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hak-hak yang sifatnya sementara diatur dalam Pasal 53 UUPA, yang terdiri dari:

- (1) Hak Gadai;
- (2) Hak Usaha Bagi Hasil;
- (3) Hak Menumpang;
- (4) Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dikategorikan sebagai hak-hak atas tanah yang primer, yaitu hak atas tanah yang bersumber pada Hak Bangsa Indonesia dan diberikan oleh Negara berdasarkan permohonan hak. Sedangkan Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian merupakan hak atas tanah yang sekunder, yaitu hak atas tanah yang tidak secara langsung bersumber pada Hak Bangsa Indonesia serta diberikan oleh pemilik tanah melalui perjanjian pemberian hak antara pemilik tanah dengan calon pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Selain hak-hak atas tanah diatas, hak-hak penguasaan individual juga terdiri dari wakaf dan hak jaminan atas tanah (Hak Tanggungan) namun kedua hak tersebut tidak akan dibahas lebih lanjut dalam penelitian ini.

## 2. Peralihan Hak Atas Tanah

Secara garis besar, peralihan hak atas tanah dapat terjadi melalui dua cara, yaitu:

### a. Pewarisan Tanpa Wasiat

Beralihnya suatu hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan Pasal 26 UUPA. Dalam hal ini beralihnya hak atas tanah terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak sehingga terjadi peralihan hak tersebut kepada para ahli warisnya. Untuk memperoleh kekuatan pembuktian dari pewarisan dan juga sebagai dasar untuk pendaftaran tanahnya, maka diperlukan surat keterangan waris.

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, surat keterangan waris merupakan suatu keharusan, dimana para pejabat yang berwenang membuatnya berbeda-beda dan tergantung pada golongan warga negara pihak yang berkepentingan. Ketentuan ini berdasarkan Surat Keputusan Direktur Pendaftaran Tanah

dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri Nomor Dpt/12/63/12/69 tanggal 20 Desember 1969 yang menentukan bahwa:

- (1) Golongan keturunan Eropa, surat keterangan waris dibuat oleh Notaris;
- (2) Golongan penduduk Asli/Pribumi, surat keterangan waris dibuat oleh para ahli waris, disaksikan oleh Lurah, diketahui oleh Camat;
- (3) Golongan keturunan Tionghoa dibuat oleh Notaris;
- (4) Golongan keturunan Timur Asing lainnya (seperti India dan Arab), surat keterangan waris dibuat oleh Balai Harta Peninggalan.<sup>8</sup>

Peralihan hak karena pewarisan telah mendapat penegasan pada Bab V, Paragraf 3 tentang Peralihan Hak Karena Pewarisan seperti yang termuat dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

- (1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan,

---

<sup>8</sup>Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Garfika, 2007), hal. 102.

surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris;

- (2) Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b;
- (3) Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1);
- (4) Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut;  
 Dalam hal akta pembagian waris yang dibuat sesuai ketentuan yang berlaku dan harta waris jatuh pada seorang penerima warisan tertentu, maka pendaftaran peralihan haknya dapat langsung dilakukan tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta PPAT;<sup>9</sup>
- (5) Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti hak sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut;

Suatu hak bersama yang diperoleh dari warisan perlu dibagi sehingga menjadi hak perorangan, dimana kesepakatan antara pemegang hak bersama dituangkan dalam akta PPAT yang

---

<sup>9</sup>Indonesia, *op. cit.*, penjelasan ps.42 ayat 4.

akan menjadi dasar pendaftarannya. Tidak semua pemegang hak bersama dalam pembagian harta waris harus memperoleh bagian. Pada kenyataannya sering kali yang menjadi pemegang hak perorangan hanya sebagian dari keseluruhan penerima warisan, tentunya dengan kesepakatan seluruh penerima warisan sebagai pemegang hak bersama.<sup>10</sup>

b. Perbuatan Hukum Pemindahan Hak

Berbeda dengan beralihnya hak atas tanah akibat pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak, pada perbuatan hukum pemindahan hak terjadi pemindahan hak atas tanah yang sengaja dialihkan kepada pihak lain. Pemindahan hak atas tanah yang demikian dapat terjadi akibat beberapa perbuatan hukum, yaitu:

- (1) Jual Beli;
- (2) Tukar Menukar;
- (3) Hibah;
- (4) Pemberian Menurut Adat;
- (5) Pemasukan dalam Perusahaan atau *Inbreng*;
- (6) Hibah Wasiat atau *Legaat*

---

<sup>10</sup>Sutedi, *op. cit.*, hal. 104.

Perbuatan-perbuatan hukum di atas dilakukan pada saat pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai kecuali hibah wasiat, dimana hak atas tanah pada hibah wasiat baru beralih kepada penerima wasiat pada saat pemegang haknya meninggal dunia. Dalam melakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah melalui jual beli, harus terpenuhi ketiga sifat yang melekat padanya yakni tunai, terang dan riil.<sup>11</sup> Tunai berarti bahwa pada saat dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak maka hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain. Terang berarti bahwa perbuatan hukum tersebut dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT, sedangkan riil berarti secara nyata akta yang dibuat PPAT telah ditandatangani oleh para pihak sehingga jelas jual beli yang dilakukan.

### 3. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah yang dikenal sekarang ini berasal dari Negara Mesir kuno yang berawal dari seorang Raja Fir'aun ketika beliau memerintahkan pegawai dari kerajaannya untuk mengembalikan patok-patok batas tanah pertanian rakyat yang hilang disebabkan air sungai Nil yang meluap. Selanjutnya pendaftaran tanah berkembang ke negara-

---

<sup>11</sup>Harsono, *op. cit.*, hal. 330.



negara di seluruh dunia dan digunakan dalam rangka mengatur hubungan hukum antara orang dengan tanah.<sup>12</sup>

Di Negara Indonesia, sebelum berlakunya UUPA, dilakukan pendaftaran tanah bagi tanah-tanah yang tunduk pada Hukum Barat seperti Hak *Eigendom*, Hak *Erfpacht*, atau Hak *Opstal* guna memberikan jaminan kepastian hukum yang dikenal dengan istilah *Recht Kadaster*. Sedangkan bagi tanah-tanah yang tunduk pada Hukum Adat seperti tanah yasan atau tanah gogolan tidak dilakukan pendaftaran tanah. Jika memang ada diantara tanah Hukum Adat yang didaftarkan maka hal itu bukan untuk menjamin kepastian hukum melainkan untuk menentukan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah, yang dikenal dengan istilah *Fiscal Kadaster*. Kepada pembayar pajaknya diberikan tanda bukti berupa pipil, girik, atau petuk.<sup>13</sup>

Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA yang dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997.

---

<sup>12</sup>Bachsas Mustafa, *Hukum Agraria Dalam Prespektif*, (Bandung: Remadja Karya, 1985), hal. 59.

<sup>13</sup>Sutedi, *op. cit.*, hal. 112.

a. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memuat rumusan mengenai pengertian pendaftaran tanah, yaitu:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

b. Objek Pendaftaran Tanah

Objek pendaftaran tanah adalah semua bidang tanah yang berada di seluruh wilayah Republik Indonesia yang dapat dipunyai oleh orang atau badan hukum, sesuai dengan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang meliputi:

- (1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- (2) Tanah Hak Pengelolaan;
- (3) Tanah wakaf;
- (4) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- (5) Hak Tanggungan;

(6) Tanah Negara

c. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

d. Kegiatan Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan datanya, yang produk akhirnya adalah sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang berbunyi:

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:
  - a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
  - b. pembuktian hak dan pembukuannya;
  - c. penerbitan sertipikat;

- d. penyajian data fisik dan data yuridis;
  - e. penyimpanan daftar umum dan dokumen;
- (2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:
- a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
  - b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran secara sistematis dan secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa Badan Pertanahan Nasional yang didasarkan atas suatu rencana kerja jangka panjang dan rencana tahunan yang berkesinambungan, serta diterapkan pada wilayah-wilayah yang ditunjuk oleh Menteri. Sedangkan pendaftaran secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang bekepentingan, yakni pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah.

Rincian rangkaian kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya meliputi:

(1) Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik, pertama-tama dilaksanakan kegiatan pengukuran dan pemetaan yang terdiri dari serangkaian kegiatan, yaitu pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan

pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur.

Pembuatan peta dasar pendaftaran merupakan dasar bagi pembuatan peta pendaftaran. Pada pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, disediakan peta dasar pendaftaran untuk memisahkan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar. Sedangkan untuk pendaftaran tanah secara sporadis, disahkan juga tersedianya peta dasar pendaftaran untuk membantu mengetahui letak bidang tanah dalam kaitan bidang-bidang tanah lain dalam satu wilayah, sehingga dapat menghindari terjadinya sertipikat ganda atas suatu bidang tanah.

Penyiapan peta dasar pendaftaran ini diperlukan agar setiap bidang tanah yang didaftar dijamin letaknya secara pasti, dimana Badan Pertanahan Nasional sebagai penyelenggara melaksanakan pemasangan, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap Kabupaten/Kotamadya. Titik-titik dasar teknik adalah titik tetap yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam suatu sistem tertentu, yang berfungsi sebagai titik kontrol atau titik

ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas.<sup>14</sup> Jika di suatu daerah tidak ada atau belum ada titik-titik dasar teknik nasional, dapat digunakan titik dasar teknik lokal yang bersifat sementara untuk kemudian diikatkan dengan titik dasar teknik nasional.<sup>15</sup>

Dalam melaksanakan kegiatan pengukuran dan pemetaan, telah dianjurkan penggunaan teknologi modern seperti cara penentuan titik melalui Global Positioning System (GPS) beserta komputerisasi terhadap pengolahan, penyajian dan penyimpanan data serta pelaksanaan pengukuran dan pemetaan, dimana pengaturannya diserahkan kepada Menteri.<sup>16</sup>

Selanjutnya bidang-bidang tanah yang telah ditetapkan letak dan batas-batasnya diukur dan ditempatkan tanda-tanda batasnya pada setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Penetapan batas ini dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan guna memenuhi asas *contradictoire delimitatie*.

---

<sup>14</sup>Harsono, *op. cit.*, hal. 488.

<sup>15</sup>Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, cet.1., (Jakarta: Visimedia, 2007), hal. 27.

<sup>16</sup>Indonesia, *op. cit.*, penjelasan umum.

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya, diukur dan dipetakan dalam peta dasar pendaftaran tanah untuk kemudian dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran. Selanjutnya bidang-bidang tanah yang bersangkutan dibukukan dalam daftar tanah dan dibuatkan surat ukurnya, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 155 dan 156 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Surat ukur memuat data fisik yang diambil dari peta pendaftaran dengan skala yang mungkin sama ataupun berbeda dari skala yang ada pada peta pendaftaran.

(2) Pengumpulan dan Pengolahan Data Yuridis

Pengumpulan data yuridis dimaksudkan untuk meneliti alat pembuktian kepemilikan atau penguasaan bidang tanah berdasarkan bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis berupa keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, yang berbunyi:

Pasal 59: Untuk keperluan penelitian data yuridis bidang-bidang tanah dikumpulkan alat-alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis berupa

keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan yang ditunjukkan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan kepada Panitia Ajudikasi.

Pasal 67: Berdasarkan alat bukti sesuai dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, penegasan konversi dan pengakuan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 dan penetapan pemberian hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 hak-hak atas tanah, hak pengelolaan dan tanah wakaf bersangkutan dibukukan dalam buku tanah.

### (3) Pembuktian Hak dan Pembukuannya

Pembuktian hak atas tanah merupakan suatu proses alat bukti hak atas tanah yang dapat digunakan untuk mendalilkan kepunyaan, meneguhkan kepunyaan, membantah kepunyaan atau menunjukkan kepunyaan hak atas tanah pada suatu peristiwa atau perbuatan hukum, yang dalam hal ini sesuai dengan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Setelah data fisik dan data yuridis dikumpulkan maka dalam rangka pemenuhan asas publisitas, digunakan lembaga pengumuman agar pihak yang merasa berhak dapat mengajukan keberatan. Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menentukan jangka waktu yang diberikan kepada pihak yang berkepentingan untuk mengajukan gugatan atas bidang-bidang tanah yang didaftarkan, yakni selama 30 (tiga puluh)



hari bagi pendaftaran secara sistematis dan 60 (enam puluh) hari bagi pendaftaran secara sporadis. Jika dalam masa pengumuman tidak ada gugatan atau sanggahan, maka data fisik dan data yuridis tersebut disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan melalui berita acara atau risalah rapat yang akan menjadi dasar untuk: a.pembukuan hak atas tanah; b.penerbitan surat keputusan pengakuan hak atas tanah; c.pemberian hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

(4) Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah

Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberi pengertian mengenai sertipikat, yaitu surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing telah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertipikat hak atas tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan setelah blanko sertipikat hak atas tanah diisi dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat berwenang. Selanjutnya dijahit untuk diserahkan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau

kuasanya atau dalam hal tanah wakaf kepada nadzirnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 92 ayat (1) dan 93 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan terdiri dari salinan buku tanah dan salinan surat ukur berdasarkan ketentuan Pasal 140 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, yang memuat keterangan mengenai daftar isian 206 (sertipikat hak atas tanah), 206 A (sertipikat tanah wakaf), 206 B (sertipikat hak milik atas satuan rumah susun) dan 206 C (sertipikat hak tanggungan).

(5) Penyajian Data Fisik dan Data Yuridis

Tahapan pendaftaran tanah ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan pada pihak-pihak yang berkepentingan agar dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan, baik melalui daftar nama yang hanya dapat diberikan kepada instansi pemerintah, maupun melalui daftar-daftar lain yang terbuka untuk umum dalam bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).

Penyajian data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan didasarkan pada ketentuan Pasal 33 ayat (1)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut:

- (1) Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, kantor pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dalam daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.

Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa:

- (1) Setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah;
- (2) Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya terbuka bagi instansi pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
- (3) Persyaratan dan tata cara untuk memperoleh keterangan mengenai data sesuai ayat 1 dan ayat (2) ditetapkan oleh Menteri.

(6) Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen

Data fisik dan data yuridis yang digunakan sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah wajib disimpan di Kantor Pertanahan untuk menghindari kemungkinan hilangnya dokumen Negara mengenai data fisik dan data yuridis yang bersangkutan.

Dokumen-dokumen tersebut harus tetap berada di Kantor Pertanahan atau tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri. Jika ada instansi yang perlu memeriksa dokumen-dokumen

tersebut maka pemeriksaannya wajib dilakukan di Kantor pertanahan. Dokumen-dokumen yang bersangkutan hanya dapat dibawa atas perintah pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara, dimana dokumen asli dapat dibawa oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuknya ke sidang pengadilan guna diperlihatkan kepada Majelis Hakim dan para pihak yang berkepentingan. Kemudian dokumen asli tersebut harus disimpan kembali di Kantor Pertanahan semula.<sup>17</sup>

#### **B. PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH**

Undang-Undang Dasar 1945 sebagai norma hukum tertulis dan sumber Hukum Tanah Nasional tertinggi menegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat. Terdapat beberapa poin yang dapat ditarik dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yakni:

1. Sumber daya alam merupakan hak bersama seluruh rakyat dan dalam pengertian hak bersama itu terdapat dua hak yang diakui, yaitu hak kelompok dan

---

<sup>17</sup>Harsono, *op. cit.*, hal. 505.

hak perorangan;

2. Kewenangan Negara terhadap sumber daya alam terbatas kepada kewenangan pengaturan;
3. Hubungan antara Negara dengan rakyat bukan hubungan subordinasi, tetapi hubungan yang setara sesuai dengan prinsip Hak Asasi Manusia (HAM), yang berarti Negara wajib menjamin apa yang menjadi hak setiap orang.<sup>18</sup>

Telah diketahui bahwa Negara mengakui adanya hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang atau suatu masyarakat hukum adat, sehingga menjadi tanggung jawab Negara sebagai konsekuensi dari pengakuan hak-hak atas tanah tersebut untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemiliknya. Pemilik hak atas tanah yang merupakan warga Negara Indonesia berhak atas perlindungan hukum, khususnya berkaitan dengan hak atas tanah berupa Hak Milik yang dikuasainya, sebagaimana telah dijamin oleh prinsip-prinsip HAM dalam Pasal 36 dan 37 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, yaitu:

1. Setiap orang berhak mempunyai milik, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga, bangsa dan masyarakat

---

<sup>18</sup>Sutedi, *op. cit.*, hal. 20.

- dengan cara yang tidak melanggar hukum;
2. Tidak seorang pun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum;
  3. Hak milik mempunyai fungsi sosial;
  4. Pencabutan hak milik atas suatu benda demi kepentingan umum hanya diperbolehkan dengan mengganti kerugian yang wajar dan segera serta pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah tidak dapat dipisahkan dari asas-asas pendaftaran tanah yang termuat dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 beserta penjelasannya, yaitu:

1. Asas sederhana, dimana ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya harus mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pemegang hak atas tanah;
2. Asas aman yang menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran itu sendiri;
3. Asas terjangkau yang menunjuk pada pelayanan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang terjangkau bagi

pihak-pihak yang memerlukan dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan pihak-pihak yang memerlukan, khususnya golongan ekonomi lemah;

4. Asas mutakhir, dimana penyelenggaraan pendaftaran tanah harus lengkap dan memadai serta pemeliharaan data yang berkesinambungan sehingga harus menunjukkan keadaan nyata di lapangan;
5. Asas terbuka yang berarti bahwa data yang tersedia di Kantor Pertanahan setiap saat dapat diperoleh pihak yang membutuhkan melalui prosedur yang telah ditetapkan.

Meski dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah digunakan asas terbuka, namun Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan sebagai konsekuensi dari sistem pendaftaran tanah yang dianut, yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Sistemnya bukan negatif murni karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Demikian juga dalam Pasal 23 ayat (2), 32 ayat (2) dan 38 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa pendaftaran atas

hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam pasal-pasal tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat.

Pernyataan tersebut mengandung arti bahwa Pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus berusaha agar sejauh mungkin dapat disajikan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran. Sehingga selama tidak dapat dibuktikan yang sebaliknya, data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus diterima sebagai data yang benar.<sup>19</sup>

Dalam sistem publikasi negatif berlaku asas "*nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet*" yang mengandung makna bahwa seseorang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai. Seorang pembeli selalu menghadapi kemungkinan untuk digugat oleh pihak yang merasa lebih berhak atas tanah yang bersangkutan, meski pihak pembeli telah melakukan pendaftaran. Kelemahan sistem ini umumnya diatasi dengan lembaga *rechtsverwerking* yang telah ada dalam Hukum Adat. Dalam Hukum Adat, jika seseorang membiarkan tanahnya tidak dikerjakan untuk sekian lama, lalu tanah itu dikerjakan

---

<sup>19</sup>Harsono, *op. cit.*, hal. 83.



orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka dia dianggap telah melepaskan haknya atas bidang tanah yang bersangkutan serta menjadi hilang haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut.<sup>20</sup>

Dalam Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ditegaskan mengenai perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah yang dinyatakan sebagai berikut:

- (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat 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 sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

---

<sup>20</sup>Harsono, *op. cit.*, hal. 480.

Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun setelah diterbitkan sertipikat hak atas tanah oleh Pemerintah, maka pihak lain tidak dapat mengajukan gugatan lagi. Dalam hal ini bukan karena lewat waktu 5 (lima) tahun menjadi *verjaring* bagi *beziter*, melainkan sikap pihak lain yang menunjukkan bahwa ia sudah tidak akan mempergunakannya lagi.<sup>21</sup>

Perlindungan hukum terhadap masyarakat yang tanahnya diambil untuk kepentingan umum yang secara formal telah dituangkan dalam peraturan perundang-undangan perlu terus ditingkatkan perwujudannya secara konsekuen dan konsisten. Adalah hak Negara untuk mengambil tanah hak untuk kepentingan umum secara keseluruhan, namun penghormatan kepada hak-hak dasar manusia seyogyanya diberikan secara proporsional.<sup>22</sup>

### C. PEMBATALAN HAK ATAS TANAH

Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan memberi pengertian mengenai

---

<sup>21</sup>Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cet.24, (Jakarta: Internusa, 1992), hal. 187.

<sup>22</sup>Sumardjono, *op. cit.*, hal. 161.

pembatalan hak atas tanah, yaitu pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena putusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Batalnya suatu hak atas tanah pada dasarnya disebabkan oleh dua hal sebagaimana disebutkan secara lebih rinci dalam Bab VI tentang Tata Cara Pembatalan Hak Atas Tanah, Pasal 104 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999, yakni:

1. Terdapat cacat hukum administratif dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertipikat hak atas tanahnya;
2. Dalam rangka melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Cacat hukum administratif berkaitan dengan kesalahan yang bersifat hukum administratif, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, yakni disebabkan oleh kesalahan prosedur, kesalahan penerapan undang-undang, kesalahan subyek hak, kesalahan obyek hak, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, adanya

tumpang tindih hak atas tanah atau karena data yuridis atau data fisiknya tidak benar atau kesalahan lainnya yang bersifat administratif. Sedangkan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan kekuatan hukum tetap, antara lain yang berkaitan dengan keabsahan alas hak yang mendasari hubungan hukum yang timbul dari adanya hak atas tanah yang bersangkutan.

1. Syarat-Syarat Batalnya Suatu Hak Atas Tanah

Terdapat 3 (tiga) syarat untuk batalnya suatu hak atas tanah, yaitu:

a. Syarat Yuridis

Syarat ini mengharuskan adanya alasan hukum yang cukup sehingga hak atas tanah yang bersangkutan harus batal atau dibatalkan. Syarat yuridis berupa data yang membuktikan tidak adanya hubungan hukum yang sah antara subyek hak dengan tanahnya, atau ada pihak lain yang lebih berhak, atau ada pihak lain yang sama-sama mempunyai hak (hak bersama).

b. Syarat Teknis

Syarat teknis menunjukkan bahwa obyek hak yang ditunjuk jelas, spesifik dan unik. Jelas menunjuk pada letak dan batas-batasnya, spesifik menunjukkan

satu-satunya hubungan dengan pemegang hak dan unik menunjukkan bidang tanah tersebut adalah satu-satunya di dunia. Jika salah satu dari ketiga hal tersebut tidak terpenuhi, maka sudah cukup alasan bagi pembatalan haknya.

c. Syarat Administratif

Syarat administratif berupa bukti surat yang dijadikan dokumen dari syarat yuridis maupun teknis, yang menunjukkan bahwa hak atas tanah yang hendak dibatalkan menyangkut bidang tanah yang dimaksud dalam surat tersebut. Selain bukti surat, diperlukan juga bukti pendukung administratif lainnya yang berkaitan dengan pihak pemohon pembatalan.

2. Tata Cara Pembatalan Hak Atas Tanah

Pembatalan hak atas tanah dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara sebagai berikut:

a. Langsung

Pembatalan secara langsung dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan tanpa menunggu keputusan Pejabat Tata Usaha Negara terlebih dahulu, dalam hal hak atas tanah yang bersangkutan batal demi hukum. Dasar pembatalannya adalah subyek hak atas tanah yang sudah

tidak memenuhi syarat lagi sebagai pemegang hak dan apabila terdapat keadaan tanahnya musnah.

b. Tidak Langsung

Pembatalan jenis ini hanya dapat dilakukan apabila telah mendapat keputusan Pejabat Tata Usaha Negara. Dasar pembatalannya adalah jika terdapat cacat yuridis sebagai hasil penelitian yang seksama.

Permohonan pembatalan hak diajukan kepada pejabat yang berwenang melalui Kepala Kantor Pertanahan dengan melampiri bukti-bukti surat asli yang dijadikan dasar pembatalan yang disertai dengan pertimbangan dari pejabat yang mengusulkan. Berdasarkan usulan tersebut, pejabat yang berwenang kemudian menerbitkan surat keputusan pembatalan hak untuk dijadikan dasar pencoretan hak yang terdapat dalam daftar-daftar umum pendaftaran tanah.

Pembatalan hak atas tanah sebaiknya tidak dipandang secara sempit hanya meliputi pembatalan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) semata, namun juga meliputi pembatalan sertipikat, pembatalan pendaftaran hak karena konversi dan pembatalan pendaftaran peralihan

hak.<sup>23</sup>

Berdasarkan hal itu, maka perlu penyeragaman pemahaman mengenai ruang lingkup pembatalan hak atas tanah, yaitu:

1. Pembatalan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah (SKPH)

SKPH merupakan suatu bentuk penetapan pejabat Tata Usaha Negara yang menjadi dasar diterbitkannya suatu sertipikat hak atas tanah. SKPH secara yuridis bersifat perjanjian, yaitu berupa penawaran (*offerte*) yang apabila syarat yang ditawarkan tersebut diterima, maka terjadi perjanjian antara Pemerintah dengan pemohon hak. Penerimaan hak atau akseptasi baru terjadi pada waktu pendaftaran (*inschrijving*).<sup>24</sup> SKPH berfungsi sebagai alas suatu hak atas tanah yang dapat mengandung beberapa aspek untuk dijadikan dasar pembatalan hak atas tanah yang bersangkutan, yaitu:

a. Sebagai Suatu Penetapan

Dalam hal ini SKPH terikat dengan bentuk yang telah

---

<sup>23</sup> Agus Wijayanto, *Masalah dan Sengketa Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Pusat Pendidikan dan Latihan Badan Pertanahan Nasional, 2004), hal. 61.

<sup>24</sup> *Ibid.*, hal. 26.

ditentukan dan memuat hak-hak, kewajiban-kewajiban, saksi dan syarat administratif yang harus dipenuhi oleh penerima hak. SKPH yang tidak memenuhi bentuk formal dapat dikatakan mengandung cacat administratif yang menyebabkan SKPH tersebut dapat dibatalkan. Jika tidak terpenuhi kewajiban yang telah ditentukan maka pemegang hak dianggap tidak memenuhi syarat yuridis sehingga SKPH batal dengan sendirinya.

b. Sebagai Alas Hak yang Menimbulkan Akibat Hukum

SKPH dapat menimbulkan hubungan hukum baru antara subyek hak dengan tanahnya, dimana SKPH harus terlebih dahulu memenuhi syarat materiil dengan tetap memperhatikan pertimbangan yang mendasari penerbitan SKPH tersebut. Penerbitan SKPH harus didukung dengan bukti alas hak yang benar dengan memperhatikan asas-asas umum pemerintahan yang baik dalam pelaksanaannya, sebagai suatu bentuk kewenangan yang luas dari Pemerintah. Apabila syarat materiil dan asas-asas umum pemerintahan yang baik tidak terpenuhi, maka menjadi alasan cacat yuridis yang cukup untuk membatalkan penerbitan SKPH.

c. Sebagai Bentuk Pelaksanaan Peraturan

Disamping kedua poin yang telah disebut diatas,



penerbitan SKPH harus memperhatikan peraturandasarnya. Hal ini berkaitan dengan kewenangan menerbitkan SKPH yang apabila diabaikan maka SKPH yang bersangkutan mengandung cacat yuridis dan dapat dibatalkan haknya. SKPH yang cacat dari segi administratif maupun yuridis dibatalkan oleh pejabat yang berwenang sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 9 Tahun 1999.

## 2. Pembatalan Pendaftaran Konversi

Konversi adalah penyesuaian hak atas tanah menurut ketentuan yang baru, yaitu berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Dengan kata lain, konversi merupakan perlakuan peralihan oleh undang-undang sebagai pengakuan suatu hak atas tanah yang telah ada. Hak baru tersebut harus didaftarkan supaya memenuhi syarat publisitas kepada pihak ketiga serta memperoleh perlindungan hukum.

Terhadap hak milik adat, pendaftaran konversi dilakukan melalui penegasan hak maupun pengakuan hak yang dalam prosesnya diperlukan penelitian riwayat tanahnya, sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Hal

ini dikarenakan tanah-tanah tersebut mempunyai nilai pembuktian pada Badan Pertanahan Nasional.<sup>25</sup>

Pembatalan pendaftaran konversi meliputi pembatalan yang disebabkan proses yang tidak benar secara administratif maupun secara hukum. Apabila data yang dijadikan alas haknya cacat, maka dapat dilakukan pembatalan hak yang pada hakekatnya merupakan kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional sebab secara eksplisit tidak dilimpahkan kepada pejabat lain. Permohonan pembatalan ini diajukan kepada pejabat yang berwenang tersebut dan pembatalannya berupa surat keputusan Badan Pertanahan Nasional.

### 3. Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak

Peralihan hak merupakan perubahan data yuridis pemilikan tanah yang telah terdaftar yang dapat disebabkan oleh dua hal, yaitu karena peristiwa hukum atau perbuatan hukum. Peralihan karena peristiwa hukum terjadi apabila terdapat *boedel* waris yang terbuka. Secara yuridis, harta waris beralih pada saat kematian pewaris, namun peralihannya secara administratif terjadi pada saat

---

<sup>25</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1999), hal. 355.

didaftarkan.

Peralihan akibat perbuatan hukum terjadi jika terdapat pemindahan hak dari pemegang hak atau ahli warisnya kepada pemegang hak yang baru. Peralihan hak ini memerlukan akta yang membuktikan bahwa telah terjadi perbuatan hukum pemindahan hak yaitu akta PPAT.

Pembatalan pendaftaran peralihan hak dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yaitu:

1. Dilakukan langsung oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional untuk melaksanakan putusan pengadilan;
2. Dilakukan langsung oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan hasil musyawarah para pihak;
3. Dilakukan berdasarkan Surat Keputusan Pembatalan Pendaftaran Hak yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pembatalan pendaftaran peralihan hak mengakibatkan tanah yang bersangkutan kembali kepada pemegang hak atas tanah.

#### 4. Pembatalan Sertipikat

Sertipikat merupakan tanda bukti hak atas tanah yang keabsahannya dapat dilihat dari beberapa hal sebagai berikut:

- a. Sertipikatnya sah, dalam arti sesuai dengan ketentuan dan membuktikan hak yang sah pula;
- b. Sertipikatnya sah, dalam arti sesuai dengan ketentuan, namun hak yang dibuktikan tidak sah;
- c. Sertipikatnya tidak sah, dalam arti tidak dibuat sesuai dengan ketentuan tetapi membuktikan hak yang sah;
- d. Baik sertipikat maupun haknya tidak sah.

Berbagai jenis pembatalan yang telah diuraikan diatas merupakan teori yang dapat menjadi berbeda pada praktiknya. Pada kenyataannya, pembatalan-pembatalan tersebut tidak berdiri sendiri melainkan dapat dimuat dalam satu penetapan sekaligus.

**D. ANALISIS TERHADAP PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH  
DI KECAMATAN CIKAMPEK KABUPATEN KARAWANG (STUDI KASUS**

**PERKARA: REGISTER NOMOR 1468K/Pdt/2005 Jo.  
92/Pdt/2002/PT.Bdg Jo. 2/Pdt.G/2001/PN.Krw)**

Putusan Mahkamah Agung Register Nomor 1468K/Pdt/2005  
Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor  
92/Pdt/2002/PT.Bdg Jo. Putusan Pengadilan Negeri Karawang  
Nomor 2/Pdt.G/2001/PN.Krw antara:

Tjio Wee Lie alias Anih, pekerjaan Ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Jalan Tuparev Nomor 549 Karawang, selanjutnya disebut sebagai Penggugat.

Melawan

1. Nyonya Sri Mulyati, pekerjaan Ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 15C, Desa Cikampek Timur, Kecamatan Cikampek, Kabupaten Dati II Karawang, selanjutnya disebut Tergugat I;
2. Yanto Sutisna, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 15C, Desa Cikampek Timur, Kecamatan Cikampek, Kabupaten Dati II Karawang, selanjutnya disebut Tergugat II;
3. Tjio Tjin Len alias Lendra Harsono alamarhum atau Silvia Harsono selaku ahli warisnya, bertempat tinggal di Kampung Johar Barat, Rukun Tetangga 01, Rukun Warga 16, Kelurahan Karawang Wetan, Kecamatan Karawang, Kabupaten II Karawang, selanjutnya disebut Tergugat III;
4. Nyonya Tjio Ne Lih alias Nelly Nelyawati, pekerjaan Ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 2, Desa Cikampek Timur, Kecamatan

Cikampek, Kabupaten Dati II Karawang, selanjutnya disebut Tergugat IV;

5. Nyonya Ellyawati alias Tjio E Lie, pekerjaan Ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Jalan A. Yani Nomor 109, Desa Cikampek Kota, Kecamatan Cikampek, Kabupaten Dati II Karawang, selanjutnya disebut sebagai Tergugat V;

6. Ahmad Wasim Darwis, S.H., pekerjaan mantan Notaris/PPAT di Karawang, bertempat tinggal di Jalan Prapanca Raya Blok PV, Komplek POM AD Nomor G5, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut Turut Tergugat I;

7. Nyonya Khadijah Syahbudi Saleh, S.H., pekerjaan Notaris/PPAT di Karawang, berkantor di Jalan Kertabumi Nomor 60A Karawang, selanjutnya disebut Turut Tergugat II;

8. Kepala Badan Pertanahan Nasional cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi Jawa Barat cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang, berkantor di Jalan A. Yani Nomor 68 Karawang, selanjutnya disebut Turut Tergugat III.

Duduk Perkaranya:

Adanya perkara waris tanah seluas 756 meter persegi dengan bukti Sertipikat Hak Milik Nomor 17/Desa Cikampek Selatan, Surat Ukur Nomor 1011 tanggal 30 Desember 1932 di Kecamatan Cikampek, Kabupaten Karawang, dimana salah seorang ahli waris dari Tan Tjin Nio alias Inah, yaitu Tjio Tjin Len alias Lendra Harsono almarhum telah menjualnya kepada Nyonya Sri Mulyati pada tanggal 19 Oktober 1989. Jual beli tersebut menurut salah seorang yang mengaku sebagai ahli waris dari Inah, yaitu Tjio Wee Lie alias Anih, dilakukan tanpa sepengetahuannya dan tidak sah karena didasari pada Surat Keterangan Hak Waris yang dibuat tanpa sepengetahuannya oleh Lendra Harsono beserta ahli waris lainnya yaitu Tjio Ne Lih alias Nelly Nelyawati dan Tjio E Lie alias Ellyawati.

Dalam putusan Pengadilan Negeri Karawang:

Menyatakan sah menurut hukum Tjio Wee Lie alias Anih, Tjio Tjin Tay, Tjio Tjin Len dan Tjio Ne Lih adalah ahli waris yang sah dari almarhumah Tan Tjin Nio alias Inah dan almarhum Tjio Djoe Bin alias Duki, serta menghukum Kepala Badan Pertanahan Nasional cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi Jawa Barat cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang untuk membalik nama Sertipikat

Hak Milik Nomor 17/Desa Cikampek Selatan tanggal 25 April 1978, dengan Surat Ukur Nomor 1011 tanggal 30 Desember 1932 kepada Tjio Wee Lie alias Anih, Tjio Tjin Tay, Tjio Tjin Len dan Tjio Ne Lih.

Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung:

Majelis Hakim menguatkan putusan Pengadilan Negeri Karawang tanggal 24 Juni 2001 Nomor 2/Pdt.G/2001/PN.Krw.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia:

Menolak permohonan kasasi dari para pemohon kasasi yaitu Nyonya Sri Mulyati dan Yanto Sutisna.

Makna dari sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat adalah bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya. Sebagai konsekuensi dari sistem publikasi yang dianut dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, maka seorang pembeli selalu menghadapi kemungkinan untuk digugat oleh pihak yang merasa lebih berhak atas tanah yang bersangkutan, meski pihak pembeli telah melakukan pendaftaran. Kelemahan sistem



ini umumnya diatasi dengan lembaga *rechtsverwerking* yang telah ada dalam Hukum Adat.

Secara teoritis, hukum memberikan kesempatan kepada pihak yang merasa berkepentingan terhadap bidang tanah yang sedang didaftarkan untuk mengajukan keberatan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pasal 32 ayat (2) disebutkan bahwa dalam hal suatu bidang tanah telah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa berkepentingan terhadap tanah yang bersangkutan tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tidak mengajukan keberatan kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat yang bersangkutan. Sedangkan pada kasus ini, pihak lain yang merasa berkepentingan terhadap tanah tersebut, yaitu Tjio Wee Lie alias Anih baru melakukan gugatan setelah sekitar 12 (dua belas) tahun berlalu sejak diterbitkannya sertipikat Hak Milik Nomor 17/Desa Cikampek Selatan atas nama Yanto Sutisna.

Sehingga terlihat jelas bahwa pihak Tjio Wee Lie alias Anih tidak menggunakan kesempatan yang diberikan oleh undang-undang untuk menggunakan lembaga *rechtsverwerking*, namun putusan pengadilan, baik Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi maupun Mahkamah Agung mengabulkan gugatan Tjio Wee Lie alias Anih untuk membatalkan sertipikat Hak Milik Nomor 17/Desa Cikampek Selatan atas nama Yanto Sutisna meski pada kenyataannya jangka waktu untuk mengajukan keberatan atau gugatan telah terlampaui. Putusan pengadilan tersebut menunjukkan bahwa tidak adanya perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah yang mempunyai itikad baik dan jelas merugikan si pemegang sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

### **BAB III**

#### **PENUTUP**

##### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan dalam bab-bab sebelumnya, maka penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Sertipikat hak atas tanah yang terdiri dari salinan surat ukur dan buku tanah merupakan alat pembuktian yang kuat, dimana keterangan-keterangan yang termuat di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya. Sehingga dapat disimpulkan bahwa sertipikat hanya merupakan alat pembuktian yang kuat, bukan alat pembuktian yang mutlak.
2. Putusan Mahkamah Agung Register Nomor 1468K/Pdt/2005 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 92/Pdt/2002/PT.Bdg Jo. Putusan Pengadilan

Negeri Karawang Nomor 2/Pdt.G/2001/PN.Krw dirasakan kurang tepat karena mengabulkan gugatan Penggugat yaitu Tjio Wee Lie alias Anih untuk membatalkan sertipikat Hak Milik Nomor 17/Desa Cikampek Selatan atas nama Yanto Sutisna, sedangkan jangka waktu berlakunya lembaga *rechtsverwerking* telah lewat. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberikan jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat yang bersangkutan untuk mengajukan keberatan, namun Tjio Wee Lie alias Anih baru mengajukan gugatan setelah lewat kurang lebih 12 (dua belas) tahun dari penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 17/Desa Cikampek Selatan.

3. Putusan Pengadilan Negeri Karawang, Pengadilan Tinggi Bandung dan Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut menunjukkan bahwa tidak adanya perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah yang mempunyai itikad baik dan jelas merugikan si pemegang sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan yaitu Yanto Sutisna, baik secara moriil maupun materiil.

**B. SARAN**

1. Dalam membeli tanah yang sudah bersertipikat, sebaiknya pembeli meninjau lagi keabsahan sertipikatnya ke Kantor Pertanahan setempat. Bersama dengan pemilik dan sertipikat aslinya, pembeli bisa mengajukan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah), yang didalamnya memuat keterangan jelas mengenai tanah beserta sertipikatnya sedang dalam sengketa atau tidak, sesuai atau tidak antara yang dipegang pemiliknya dengan berkas yang ada pada Kantor Pertanahan, riwayat tanah dan kepemilikan, luas tanah dan keterangan lainnya. Pembeli juga sebaiknya melihat langsung ke lokasi tanah yang bersangkutan, dengan tidak lupa memeriksa data pendukung lainnya seperti Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atau Izin Mendirikan Bangunannya.
2. Lembaga peradilan umum yang bertugas menyelesaikan sengketa-sengketa kepemilikan tanah harus tetap bersikap independen, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 33 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan menunjukkan tanggung jawabnya dalam melahirkan putusan-putusan yang memiliki

sumbangan bagi proses penegakan kehidupan bernegara yang demokratis dan berdasarkan hukum.

3. Dalam menyelesaikan perkara mengenai sengeta tanah, seyogyanya Majelis Hakim meminta saran kepada pihak yang ahli dalam bidang pertanahan sebelum mengeluarkan putusan, sebab tidak tertutup kemungkinan hakim yang menangani perkara tersebut kurang menguasai bidang hukum pertanahan. Hal ini untuk mengantisipasi agar putusan yang dikeluarkan tidak menjadi putusan yang kurang tepat sehingga tidak ada pihak yang perlu dirugikan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002.
- Harsono, Boedi. *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cet.15. Jakarta: Djambatan, 2002.
- . *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cet.10. Jakarta: Djambatan, 2005.
- . *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2002.
- Mamudji, Sri et.al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Cet.1. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Hak-Hak Atas Tanah*. Edisi I. Jakarta: Prenada Media, 2004.
- Mustafa, Bachsan. *Hukum Agraria Dalam Prespektif*. Bandung: Remaja Karya CV, 1985.
- Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 1999.
- Saleh, K. Wantjik. *Hak Anda Atas Tanah*. Cet.6. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990.
- Salindoho, John. *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 1994.
- Sangsun, Florianus S.P. *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*. Jakarta: Visimedia, 2007.

- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Cet.8. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004.
- Subekti. *Aneka Perjanjian*. Cet.10. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- . *Hukum Perjanjian*. Cet.15. Jakarta: Intermasa, 1994.
- . *Pengantar Hukum Indonesia*. Cet.7. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001.
- . *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cet.24. Jakarta: Internusa, 1992.
- Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Penerbit Kompas, 2001.
- dan Martin Samosir. *Hukum Pertanahan Dalam Berbagai Aspek*. Medan: Bina Media, 2000.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Cet.1. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Thong Kie, Tan. *Studi Notariat Serba-Serbi Praktek Notaris*. Cet. 2. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000.
- Wijayanto, Agus. *Masalah dan Sengketa Hak Atas Tanah*. Jakarta: Pusat Pendidikan dan Latihan Badan Pertanahan Nasional, 2004.

## **B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

- Indonesia. *Undang-Undang Tentang Hak Asasi Manusia*. UU No. 39 Tahun 1999 LN No. 165 Tahun 1999, TLN No. 3886.



- ..... *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris. UU No. 30 Tahun 2004 LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.*
- *Undang-Undang Tentang Kekuasaan Kehakiman. UU No. 4 Tahun 2004 LN No. 8 Tahun 2004, TLN No. 4358.*
- *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. UU No. 5 Tahun 1960 LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.*
- *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN 3696.*
- *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Permen Agraria No. 3 Tahun 1997.*
- ..... *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Permen Agraria No. 9 Tahun 1999.*

### **C. WAWANCARA**

Wawancara dengan Bapak Apang Sutisna, Rabu, 31 Oktober 2007.

**PUTUSAN**  
Nomor : 2/Pdt.G/2001/PN.Krw.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Karawang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**TJIO WEE LIE alias ANIH, perempuan, umur 76 tahun, pekerjaan Ibu rumah tangga, beralamat di Jalan Tuparev No.549 Karawang, yang dalam hal ini diwakili oleh SOLICHUL MUKMINAH, S.H. Advokat/Penasehat Hukum, berkantor di Jalan Surotokunto No.106 Karawang, bertindak berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 September 2000, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT.**



I a w a n :

1. **Ny. SRI MULYATI**, pekerjaan Ibu rumah tangga, beralamat Jalan Ir.H.Juanda No.15 C, Desa Cikampek Timur, Kecamatan Cikampek, Kabupaten Dati II Karawang, selanjutnya disebut TERGUGAT I.
2. **YANTO SUTISNA**, pekerjaan Wiraswasta, beralamat Jalan Ir.H.Juanda No.15 C, Desa Cikampek Timur, Kecamatan Cikampek, Kabupaten Dati II Karawang, selanjutnya disebut TERGUGAT II.
3. **TJIO TJIN LEN alias LENDRA HARSONO** almarhum atau **SILVIA HARSONO** selaku ahli warisnya, beralamat Kampung Johar Barat Rt.01 Rt.16, Kelurahan Karawang Wetan, Kecamatan Karawang, Kabupaten II Karawang, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III.

4. Ny. TJIO.....

4. **Ny. TJIO NE LIH alias NELLY NELYAWATI**, pekerjaan Ibu rumah tangga, beralamat Jalan Ir.H. Juanda No.21 Desa Cikampek Timur, Kecamatan Cikampek, Kabupaten Dati II Karawang, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV.**
5. **Ny. ELLYAWATI alias TJIO E LIE**, pekerjaan Ibu rumah tangga, beralamat Jalan A. Yani No.109 Desa Cikampek Kota, Kecamatan Cikampek, Kabupaten Dati II Karawang, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT V.**
6. **AHMAD WASIM DARWIS,SH.** pekerjaan Mantan Notaris /PPAT di Karawang, beralamat Jalan Prapanca Raya Blok P.V, Komplek POM AD No.G.5, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I.**
7. **Ny. KHADIJAH SYAHBUDI SALEH,SH.** pekerjaan Notaris/PPAT di Karawang, berkantor di Jalan Kertabumi No.60.A. Karawang, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II.**
8. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL** c/q KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA BARAT c/q KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARAWANG, beralamat di Jalan A. Yani No.68 Karawang, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III.**

Pengadilan Negeri tersebut.

Setelah membaca berkas dan surat-surat perkara.

Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara dipersidangan. .

TENTANG .....

**TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 19 Januari 2001 yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang pada tanggal 29 Januari 2001, dibawah daftar Nomor: 2/Pdt.G/2001/PN.Krw. telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Adapun alasan-alasan gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

1. Bahwa ayah Penggugat bernama TJIO DJOE BIN alias DUKI semasa hidupnya telah menikah untuk pertama dan terakhir dengan ibu Penggugat bernama TAN TJIN NIO alias INAH secara sah di Kantor Catatan Sipil Purwakarta pada tanggal 04 Nopember 1954 sebagaimana terbukti dengan Akta Perkawinan No.47, dan kedua orang tua Penggugat tersebut telah meninggal dunia yaitu ayah Penggugat meninggal dunia di Cikampek pada tanggal 21 September 1982, dan ibu Penggugat meninggal dunia di Cikampek pada tanggal 18 Februari 1975 dan berdasarkan Akta Keterangan Hak Waris No.IV/1983 tertanggal 5 April 1983 yang dibuat oleh Notaris Ida Rosida Suryana SH telah menetapkan bahwa ahliwaris almarhum TJIO DJOE BIN alias DUKI dan TAN TJIN NIO alias INAH secara hukum adalah :
  - 1.1. TJIO WEE LIE, perempuan, lahir di Cikampek, tanggal 15 Juli 1924.
  - 1.2. TJIO TJIN TAY, laki-laki, lahir di Cikampek, tanggal 20 Oktober 1941.
  - 1.3. TJIO TJIN LEN, laki-laki, lahir di Cikampek, tanggal 26 Juni 1943.
  - 1.4. TJIO NE LIH, perempuan, lahir di Cikampek, tanggal 18 Juli 1949.
  
2. Bahwa ibu Penggugat semasa hidupnya memiliki sebidang tanah darat yang terletak di Desa Cikampek Timur (d/h. Desa Cikampek Selatan), Kecamatan Cikampek, Kabupaten Dati II Karawang dengan bukti Sertipikat Hak Milik No.17/Desa Cikampek Selatan, tertanggal 25 April 1978, luas 756 m<sup>2</sup>, Surat ukur No.1011, tanggal 30 Desember 1932, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan (d/h Agraria) Kabupaten Karawang

Yang diatasnye .....

yang di atasnya berdiri bangunan rumah tinggal seluas 350 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Toko Bhineka.
- Sebelah Barat : Tanah PJK.A.
- Sebelah Selatan : Christin Salon.
- Sebelah Timur : Jalan Raya Ir. H. Juanda -Cikampek.

Dan selanjutnya disebut sebagai OBYEK SENGKETA.

3. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, TJIO TJIN LEN alias LENDRA HARSONO (Tergugat III), TJIO NE LIH alias NELY NELYAWATY (Tergugat IV) dan TJIO E LIE alias ELYAWATI (Tergugat V) pada tanggal 26 April 1989, membuat Surat Keterangan Hak Waris dengan Akta No. 8/IV/KHW/1989, dihadapan Notaris Ahmad Wasim Darwis,S.H. (Turut Tergugat I ), yang menetapkan bahwa ahli waris almarhum Ny.TAN TJIN NIO alias INAH dan almarhum TJIO DJOE BIN alias DUKI adalah :

1. LENDRA HARSONO alias TJIO TJIN LEN.
2. NELY NELYAWATI alias TJIO NE LIH.
3. ELYAWATI alias TJIO E LIE.

Bahwa dengan dasar Akta Keterangan Hak Waris tersebut, pada tanggal 15 Mei 1989, Sertifikat Hak milik No.17/Desa Cikampek Selatan (Obyek Sengketa), oleh Turut Tergugat III dibalik nama dari TAN TJIN NIO kepada LENDRA HARSONO alias TJIO TJIN LEN, NELY NELYAWATY alias TJIO NE LIH dan ELYAWATI alias TJIO E LIE.

Sedangkan surat Keterangan Hak Waris dengan Akta No.8/IV/KHW/1989, tanggal 26 April 1989 tersebut telah menghilangkan 2 (dua) orang Ahli Waris yang berhak yakni TJIO WEE LIE alias ANIH (Penggugat) dan TJIO TJIN TAY almarhum, dan menggantikannya dengan Ahli Waris lain yaitu ELYAWATI alias TJIO E LIE yang sebenarnya bukan anak dari TAN TJIN NIO dan TJIO DJOE BIN.

4. Bahwa dengan dasar Akta Keterangan Waris yaang dibuat oleh Turut Tergugat I, maka pada tanggal 28 April 1989 Turut Tergugat I kembali membuat Akta pembagian Harta Warisan dengan Akta

No.119/9/PHW/1989 .....

No.119/9/PHW/1989, dimana Hak yang tercantu  
atas nama tergugat IV dan Tergugat V diserahkan kepada Lendra  
alias Tjio Tjin Len (Tergugat III ), sehingga Sertifikat Obyek sengketa  
pada tanggal 15 Mei 1989 kembali dibalik nama menjadi nama Lendra  
Harsono alias Tjio Tjin Len.

5. Bahwa pada tanggal 19 Oktober 1989 almarhum Lendra Harsono alias Tjio Tjin Len telah menjual obyek sengketa berikut bungunannya kepada Tergugat I seharga Rp. 20.000.000.- (dua puluh juta rupiah) sebagaimana yang tercantum dalam Akta Jual Beli No.371/16/JB/CKP/1989, tertanggal 19 Oktober 1989, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, dan penjualan obyek sengketa tersebut tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin Penggugat selaku Ahli Waris yang sah yang juga sebagai ahli Waris yang berhak atas obyek sengketa tersebut, dengan dasar Akta Jual Beli tersebut maka Sertifikat obyek sengketa pada tanggal 24 Oktober 1989 oleh Turut Tergugat III dibalik nama dari Lendra Harsono (Tergugat III) kepada Tergugat I.
6. Bahwa selanjutnya pada tanggal 31 Mei 1993 Tergugat I telah menghibahkan obyek sengketa kepada Tergugat II sebagai mana yang tertuang dalam Akta Hibah No.90/13/HB/CIKAMPEK/1993, yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT KHADIJAH SYAHBUDI SALEH, SH, yaitu Turut Tergugat II sehingga dengan dasar Akta Hibah tersebut maka obyek sengketa oleh Turut Tergugat III pada tanggal 28 Juni 1995 dibalik nama dari Tergugat I kepada Tergugat II sehingga dengan demikian secara de facto menurut hukum obyek sengketa sekarang menjadi milik Tergugat II.
7. Bahwa pada tanggal 23 Desember 1997 TJIO TJIN TAY alias ENDANG MUTOFA telah meninggal dunia di Karawang dikarenakan sakit dan telah dimakamkan dipemakaman Umum Yayasan Perkumpulan Kematian Mulia Karawang pada tanggal 24 Desember 1997, demikian pula TJIO TJIN LEN alias LENDRA HARSONO (Tergugat III) pada tanggal 22 Pebruari 1999 telah meninggal dunia di Karawang dikarenakan sakit dan telah dimakamkan di Pemakaman Umum Yayasan Perkumpulan Kematian Mulia Karawang pada tanggal 25 Pebruari 1999 dan meninggalkan seorang

anak yang .....

anak yang bernama 'SILVIA HARSONO, perempuan lahir di Karawang tahun 1976.

8. Bahwa sebelum gugatan perdata ini diajukan ke Pengadilan Negeri Karawang dimana Penggugat melalui anak Penggugat telah menghubungi Tergugat I dan Tergugat II untuk bermusyawarah dan memberikan fakta bahwa mengenai keabsahan Jual Beli yang dilakukan oleh almarhum LENDRA HARSONO dengan Tergugat I adalah cacad hukum, hal mana Penggugat juga telah meminta bantuan kepada pihak ketiga guna menghubungi Tergugat II untuk memberikan pengertian bahwa Jual Beli tersebut tidak benar karena Penggugat tidak pernah menandatangani ataupun menjualnya kepada Tergugat I dan II, dimana Penggugat adalah salah satu ahli waris yang berhak atas obyek sengketa, akan tetapi Tergugat I dan II tidak menghiraukannya, dan yang lebih parah lagi Tergugat I menghancurkan bangunan rumah tinggal yang berdiri diatas obyek sengketa seluas 350 m<sup>2</sup>, sehingga bangunan rumah tinggal peninggalan orang tua Penggugat tersebut sudah rata dengan tanah.
9. Bahwa perbuatan Turut Tergugat I dalam membuat Keterangan Hak Waris tertanggal 26 April 1989 dengan Akta No.8/IV/KHW/1989, sangat bertentangan dengan Hukum yang berlaku untuk itu, karena sebelumnya telah dibuat Surat Keterangan Hak Waris pada tanggal 05 April 1983 dengan Akta No.1/IV/1983 dihadapan Notaris /PPAT Ida Rosida Suryana, SH, sehingga dengan demikian jelas terbukti Akta Keterangan Waris yang dibuat oleh Turut Tergugat I tersebut terlihat adanya unsur pemalsuan data dan keterangan palsu yang dilakukan oleh Tergugat III, IV dan V, sehingga terbukti cacad hukum oleh karenanya Akta tersebut harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
10. Bahwa dengan dinyatakannya cacad hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum atas Akta Keterangan Hak Waris yang dibuat oleh Turut Tergugat I tersebut, maka Akta Pembagian Harta Warisan Nomor: 119/9/PHW/1989, tertanggal 28 April 1989 dan Akta Jual Beli No.371/16/JP/Ckp/1989, tertanggal 19 Oktober 1989, yang keduanya dibuat oleh Turut Tergugat I, dan Akta Hibah No.90/13/HB/CIKAMPEK/1993, tertanggal 31 Mei 1993, yang dibuat

oleh Turut .....

oleh Turut Tergugat II, seluruhnya harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, sebab seluruhnya pada awalnya bersumber kepada Akta Keterangan Hak Waris No.8/IV/KHW/1989, tertanggal 26 April 1989 yang telah terbukti cacad hukum.

11. Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II didalam membuat Akta-akta sebagaimana terutang dalam posita pada point 10 diatas, tidak diteliti terlebih dahulu secara cermat sehingga menimbulkan kerugian yang besar bagi Penggugat, oleh karenanya perbuatan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II terbukti merupakan perbuatan melawan hukum.
12. Bahwa demikian pula Tergugat IV dan Tergugat V telah terbukti membantu almarhum Lendra Harsono alias Tjio Tjin Len / Tergugat III didalam membuat Surat Keterangan Hak Waris tertanggal 26 April 1989 dengan Akta No.8/IV/KHW/1989 dan Akta Pembagian Harta Warisan tertanggal 28 April 1989 adalah merupakan perbuatan melawan hukum, karena tidak memberitahukan kepada Penggugat, sehingga wajib dihukum untuk mencabut dan membatalkan kedua akta tersebut yang jelas-jelas adalah cacad hukum.
13. Bahwa dimana perbuatan Turut Tergugat III dalam melakukan balik nama terhadap Sertifikat obyek sengketa yaitu Hak Milik No.17/Desa Cikampek Selatan dari Ibu Penggugat yaitu Tan Tjin Nio alias Inah kepada Lendra Harsono dkk sampai terakhir kepada Tergugat II dengan tidak mempelajari dan meneliti kebenaran atas Akta-akta dan persyaratan lainnya tersebut dimana terlihat adanya kejanggalan terutama dalam balik nama Warisan dan Pembagian Waris dilakukan dalam 1 (satu) hari yaitu tanggal 15 Mei 1989 hanya nomor registernya yang berbeda, sehingga jelas terlihat perbuatan Turut Tergugat III tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penguasa (Onrechtmatige Overheidsdaad), oleh karenanya dengan demikian Turut Tergugat III harus dihukum dengan perintah membalik nama kembali Sertifikat Hak Milik atas obyek sengketa dari nama Tergugat II kepada nama Penggugat dkk sesuai dengan Akta Surat Keterangan Hak Waris No.1/IV/1983, tertanggal 05 April 1983 yang dikeluarkan oleh Notaris Ida Rosida Suryana, S.H.

14. Bahwa .....



14. Bahwa Tergugat I dan II terbukti telah menguasai obyek sengketa secara tidak sah dan melawan hukum mulai dari tahun 1989 sampai gugatan ini diajukan yakni 12 tahun, dan jika obyek sengketa tersebut dikontraskan akan menghasilkan rata-rata pertahunnya sekitar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), bahkan yang lebih parah lagi bangunan rumah tinggal yang berada diatas obyek sengketa seluas 350m<sup>2</sup> telah dibongkar hingga rata dengan tanah, dimana nilai bangunan sekarang jika membangun mencapai Rp. 800.000,- permeter persegi, akan tetapi karena bangunan tersebut telah cukup lama maka Penggugat hanya menilainya dengan harga Rp.350.000,- permeter persegi, maka dengan demikian jelas perbuatan Tergugat I dan II tersebut telah merugikan Penggugat, adapun kerugian yang diderita oleh Penggugat dapat dirinci sebagai berikut:

- Bahwa tanah dan bangunan apabila dikontraskan /disewa selama 12 tahun akan mendapat hasil  $12 \times \text{Rp.}15.000.000,- = \text{Rp.} 180.000.000,-$
  - Kerugian atas pembongkaran bangunan rumah tinggal yang seluruhnya mencapai  $350\text{m}^2 \times \text{Rp.}350.000,- \text{ permeter persegi} = \text{Rp.}122.500.000,-$
- Sehingga total kerugianPenggugat seluruhnya =Rp. 302.500.000,-  
(TIGA RATUS DUA JUTA LIMA RATUS RIBU RUPIAH)

Oleh karenanya sebagaimana terurai diatas, maka telah terbukti Tergugat dan II dalam menguasai obyek sengketa sangatlah merugikan Penggugat sehingga perbuatannya tersebut wajib dihukum dengan tuntutan ganti rugi sebagaimana terurai tersebut diatas.

15. Bahwa dengan demikian jelas terbukti secara hukum penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat I dan II adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya Tergugat I dan II atau orang lain yang mendapat hak dari padanya harus dihukum dengan perintah mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa berikut sertifikatnya kepada Penggugat dalam keadaan kosong, aman dan bebas dari segala beban jika perlu dengan bantuan aparat keamanan.

16. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia baik mengenai keberatan obyek sengketa maupun tuntutan ganti rugi, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan yang memeriksa perkara gugatan ini berkenan meletakkan sita jaminan terhadap :

16.1. Obyek .....

16.1. Obyek Sengketa dengan bukti Sertifikat Hak Milik No.17/Desa Cikampek Selatan, tertanggal 25 April 1978, dengan Surat Ukur No.1011, tanggal 30 Desember 1932 seluas 756 m<sup>2</sup>, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan (d/h.Agraria) Kabupaten Karawang, agar tidak dialihkan, dirubah bentuk ataupun dijaminan kepada pihak lain.

16.2. Toko Bangunan MULIA yang terletak di Jalan Ir. H. Juanda No.15C, Cikampek Timur, Kecamatan Cikampek, Kabupaten Karawang, milik Tergugat I dan II, agar tidak dialihkan, dijaminan kepada pihak lain guna dilelang untuk umum dan hasilnya untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebagaimana tertuang dalam posita point 14.

17. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat berdasarkan hukum, maka Penggugat mohon putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding ataupun kasasi dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Karawang berkenan memeriksa dan memutuskan gugatan ini dengan amar sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Karawang terhadap obyek sengketa dengan bukti Sertifikat Hak Milik No.17/Desa Cikampek Selatan, tertanggal 25 April 1978, dengan Surat Ukur No.1011, tanggal 30 Desember 1932, seluas 756m<sup>2</sup>, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan (d/h. Agraria) Kabupaten Karawang.
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Karawang terhadap Toko Bangunan MULIA yang terletak di Jalan Ir. H. Juanda No.15 C Cikampek Timur, Kecamatan Cikampek, Kabupaten Karawang.

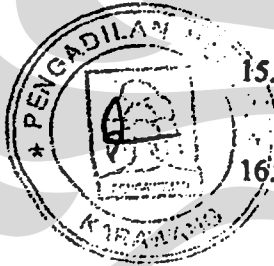
4. Menyatakan .....

4. Menyatakan sah menurut Hukum TJIO WEE LIE alias ANIH, TJIO TJIN TAY, TJIO TJIN LEN dan TJIO NE LIH adalah ahli waris yang sah dari almarhum TAN TJIO NIO alias INAH dan TJIO DJOE BIN alias DUKI.
5. Menyatakan sah menurut Hukum Surat Keterangan Hak Waris tertanggal 05 April 1983 dengan Akta No.1/IV/1983 yang dibuat oleh Notaris /PPAT IDA ROSIDA SURYANA, S.H.
6. Menyatakan sah menurut hukum obyek sengketa dengan bukti sertifikat Hak Milik No.17/ Desa Cikampek Selatan, tanggal 25 April 1978, dengan Surat Ukur No. 1011, tanggal 30 Desember 1932, seluas 756 m<sup>2</sup>, yang semula atas nama TAN TJIN NIO yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan (d/h.Agraria) Kabupaten Karawang adalah milik TJIO WEE LIE, TJIO TJIN TAY, TJIO TJIN LEN dan TJIO NE LIH yang belum terbagi waris.
7. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap:
  - 7.1. Surat Keterangan Hak Waris No.8/IV/KHW/1989, tanggal 26 April 1989.
  - 7.2. Akta Pembagian Harta Warisan No.119/9/PHW/1989, tanggal 28 April 1989.
  - 7.3. Akta Jual Beli No. 371/16/JB/Ckp/1989, tanggal 19 Oktober 1989.
  - 7.4. Akta Hibah No.90/13/HB/CIKAMPEK/1993, tanggal 31 Mei 1993.
8. Menyatakan menurut hukum Para Tergugat, telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechmatige daad).
9. Menyatakan menurut hukum Turut Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechmatige daad).
10. Menyatakan menurut hukum Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penguasa (Onrechmatige overheidsdaad).
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dengan perincian sebagaimana terurai dalam posita pada point 14 yang jumlahnya sebesar Rp.302.500.000,- (tiga ratus dua juta limaratus ribu rupiah).
12. Menghukum Turut Tergugat III untuk membalik nama Sertifikat obyek sengketa dengan bukti Hak Milik No.17/Desa Cikampek Selatan, tanggal

25 April 1978 .....

25 April 1978, dengan surat ukur No.1011, tanggal 30 Desember 1932 luas 756 m<sup>2</sup>, dari nama Tergugat II kepada TJIO WEE LIE alias ANIH, TJIO TJIN TAY, TJIO TJIN LEN dan TJIO NE LIH.

13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau orang lain yang mendapat hak milik dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa dan Sertifikat Hak Milik No.17 /Desa Cikampek Selatan, tertanggal 25 April 1978 dengan surat ukur No.1011, tanggal 30 Desember 1932, seluas 756 m<sup>2</sup> dalam keadaan kosong kepada Penggugat dalam waktu 8 (delapan) hari terhitung sejak dilakukan tegoran oleh Ketua Pengadilan Negeri Karawang yang bebas dari segala beban serta dalam keadaan aman.
14. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding ataupun Kasasi dari Para Tergugat (Uitvoerbaar bij voorraad).
15. Menghukum Turut Tergugat I, II dan III untuk mentaati dan melaksanakan seluruh isi putusan ini.
16. Menghukum Para Tergugat dan Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.



**ATAU:** Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk Penggugat hadir kuasanya SOLICHUL MUKMINAH, S.H. tersebut, dan untuk Tergugat I dan II hadir kuasanya 1. SURYANA M, S.H. 2. AGUS MUKHTAR, S.H. 3. PARHIM HIDYAT, S.H. 4. Drs. DAUD MUNASTO, S.H. Pengacara /Penasehat Hukum berkantor di Jalan Mujaer II No.12 Perumahan Taman Singaperbangsa, Teluk Jambe, Kabupaten Karawang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 15 Februari 2001 serta untuk Turut Tergugat III, hadir kuasanya 1. MARLINA HARDJAWINANGOEN, S.H. SPI. 2.IDA KOMANG BUKIT, S.H. 3.MUHARDANI, A.Ptnh. 4. M.HENDRASTYA PRIBADI, A.Ptnh. 5.BUDI SANTOSA, S.Si.T masing-masing sebagai karyawan Kantor Badan Pertanahan Karawang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama bertindak atas nama dan mewakili Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten

Karawang .....

Karawang, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 23 Februari 2001, sedangkan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V serta Turut Tergugat I dan II tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil dengan sepatutnya sesuai dengan Risalah Panggilan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karawang dan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sehingga Majelis melanjutkan pemeriksaan persidangan meskipun Tergugat III, IV dan V serta Turut Tergugat I dan II tidak hadir dipersidangan.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara akan tetapi tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat dan Kuasa Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat telah memberikan jawaban tertulis masing-masing yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

**JAWABAN TERGUGAT I DAN II:**

**DALAM KONPENSI**

**DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa Penggugat dalam Kompensi dalam perkara No.2/Pdt./G/2001/PN.Krw. tanggal 29 Januari 2001 secara hukum tidak berhak mengajukan gugatan mengenai tanah Hak Milik Nomor 17/Desa Cikampek Selatan, seluas 756 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 1011 tanggal 30 Desember 1932, karena Penggugat dalam Kompensi bukanlah anak TAN TJIN NIO alias INAH. Jadi Penggugat dalam Kompensi sama sekali tidak ada hubungan hukum dengan tanah yang dipermasalahkan.
2. Bahwa Penggugat dalam Kompensi yang bernama WEE LIE yang dalam gugatan ini mengaku sebagai TJIO WEE LIE lahir tanggal 15 Juli 1924, bukanlah anak TAN TJIN NIO alias INAH, karena tidak mungkin TAN TJIN NIO alias INAH melahirkan anak pada usia 7 tahun !.
3. Bahwa Penggugat dalam Kompensi telah dengan sengaja dan telah merencanakannya secara matang untuk mengajukan gugatan ini setelah

Tergugat III .....

Tergugat III dalam Kompensi meninggal dunia, karena Penggugat dalam Kompensi sebenarnya telah menyadari bahwa dirinya memang sama sekali tidak berhak atas tanah tersebut. Dan suatu kebohongan besar apabila Penggugat dalam Kompensi tidak mengetahui adanya jual beli antara Tergugat III dalam kompensi dengan Tergugat I dalam kompensi, karena pada saat Tergugat III dalam Kompensi sakitpun, Penggugat dalam Kompensi telah membantu merawatnya sampai Tergugat III dalam Kompensi meninggal dunia.

Maka berdasarkan uraian dan alasan-alasan tersebut diatas, kami mohon dengan hormat kiranya Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima atau mengabulkan eksepsi Tergugat dalam Kompensi .
2. Menyatakan gugatan dari Penggugat dalam Kompensi batal demi hukum atau setidaknya tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat dalam Kompensi untuk membayar biaya perkara.

Apabila Yth. Majelis Hakim berpendapat lain, maka :

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apa yang telah terurai dalam bagian eksepsi mohon dianggap pula sebagai uraian dalam bagian pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam kompensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam kompensi, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam kompensi menolak keras dalil Penggugat dalam kompensi point 1, yang isinya antara lain pengakuan Penggugat dalam kompensi (WEE LIE) sebagai anak kandung TAN TJIN NIO alias INAH karena dari selisih umur saja hanya berbeda 7 tahun, dan tidak mungkin TAN TJIN NIO alias INAH melahirkan anak pada usia 7 tahun !.
4. Bahwa mungkin saja ibu Penggugat dalam kompensi semasa hidupnya memiliki tanah, tetapi yang pasti tanahnya tersebut bukanlah seperti yang

dimaksud .....

dimaksud dalam dalil Penggugat dalam konpensi point 2 tersebut. Karena tanah Hak Milik Nomor 17/Desa Cikampek Selatan, seluas 756 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 1011 tanggal 30 Desember 1932 berikut bangunan rumah tinggal di atasnya merupakan tanah milik ibu Tergugat III dalam konpensi yang bernama TAN TJIN NIO alias INAH.

5. Dibenarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II konpensi dalil Penggugat dalam konpensi poin 3 yang menyebutkan bahwa LENDRA HARSONO alias TJIO TJIN LEN, NELY NELYAWATI alias TJIO NE LIH dan ELYAWATI alias TJIO E LIE pada tanggal 26 April 1989 telah membuat Surat Keterangan Waris Nomor : 8/IV/KHW/1989 tertanggal 26 April 1989 dihadapan Notaris Ahmad Wasim Darwis, SH. dan atas dasar Surat Keterangan Waris tersebut maka Sertifikat oleh Turut Tergugat III dibalik nama menjadi LENDRA HARSONO alias TJIO TJIN LEN, NELY NELYAWATI alias TJIO NE LIH, dan ELYAWATI alias TJIO E LIE.

Dan pembuatan Surat Keterangan Waris tersebut telah sesuai dengan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia dan tidak benar telah menghilangkan 2 (dua) orang ahli waris yang berhak.

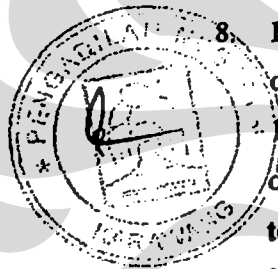
6. Bahwa dibenarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam konpensi dalil Penggugat dalam konpensi poin 4 yang menyebutkan pada tanggal 28 April 1989 ada penyerahan hak dari NELY NELYAWATI alias TJIO NE LIH, dan ELYAWATI alias TJIO E LIE kepada LENDRA HARSONO alias TJIO TJIN LEN.

Hal ini terjadi karena baik NELY NELYAWATI alias TJIO NE LIH, maupun ELYAWATI alias TJIO E LIE menyadari bahwa yang lebih berhak atas peninggalan dari almarhum TAN TJIN NIO alias INAH hanyalah LENDRA HARSONO alias TJIO TJIN LEN. Dan kemudian atas dasar penyerahan hak tersebut Sertifikat tanah tersebut oleh Turut Tergugat III dibalik nama menjadi LENDRA HARSONO alias TJIO TJIN LEN.

7. Bahwa dibenarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam konpensi dalil Penggugat dalam konpensi point 5 yang menyebutkan tanggal 19 Oktober 1989 Lendra Harsono alias Tjio Tjin Len telah menjual tanah yang dipermasalahkan kepada Tergugat I dengan harga Rp. 20.000.000,- (Dua

Puluh Juta .....

Puluh Juta Rupiah) sebagaimana yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor : 371/16/JB/Ckp/1989 tanggal 19 Oktober 1989 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I. Tetapi Tergugat I dan Tergugat II menyangkal keras dalil selanjutnya yang pada pokoknya menyatakan seolah-olah jual beli tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin Penggugat selaku ahli waris yang sah, karena Penggugat dalam konpensi bukanlah anak dari TAN TJIN NIO alias INAH, oleh karenanya Penggugat bukanlah ahli waris dari TAN TJIN NIO alias INAH tersebut. Atas dasar Akta Jual Beli yang sah menurut hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia tersebut maka kemudian Sertifikat tanah oleh Turut Tergugat III dibalik nama menjadi Tergugat I dalam konpensi atau SRI MULYATI.



8. Bahwa dibenarkan pula oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam konpensi dalil Penggugat dalam konpensi point 6 yang menyebutkan tanggal 31 Mei 1993 Tergugat I dalam konpensi telah menghibahkan tanah yang dipermasalahkan kepada Tergugat II dalam konpensi sebagaimana tertuang dalam Akta Hibah Nomor : 90/13/HB/CIKAMPEK/1993 tanggal 31 Mei 1993 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II. Dengan dasar Akta Hibah tersebut maka kemudian Sertifikat oleh Turut Tergugat III dibalik nama menjadi Tergugat II dalam konpensi atau YANTO SUTISNA.
9. Bahwa dibenarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam konpensi seluruh dalil Penggugat dalam konpensi point 7.
10. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam konpensi menyangkal keras dalil Penggugat dalam konpensi point 8, yang menyebutkan bahwa Penggugat dalam konpensi seolah-olah mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan secara musyawarah dengan Tergugat I dan Tergugat II dalam konpensi. Yang benar adalah Penggugat dalam konpensi melalui Pihak Ketiga telah mengancam dan memaksa Tergugat II dalam konpensi untuk menjual tanah kepada Penggugat dalam konpensi. Kalau tanah tersebut tidak dijual, maka diancam akan digugat. Mengenai dalil Penggugat dalam konpensi selanjutnya yang mengatakan Tergugat I dan Tergugat II dalam konpensi telah menghancurkan bangunan rumah tinggal yang ada diatas tanah yang dipermasalahkan seluas 350 m<sup>2</sup>,

dengan ini .....



dengan ini Tergugat I dan Tergugat II dalam konpensi menolak keras, karena yang sebenarnya terjadi adalah ada bangunan seluas 126 m<sup>2</sup> karena usianya yang telah tua dan bahan-bahannya telah lapuk, maka apabila tidak dibongkar maka akan membahayakan keselamatan. Oleh karenanya dengan terpaksa bangunan seluas 126 m<sup>2</sup> tersebut dibongkar

11. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam konpensi menyangkal keras dalil Penggugat dalam konpensi point 9 yang antara lain menyebutkan Surat Keterangan Waris Nomor : 8/IV/KHW/1989 tertanggal 26 April 1989 yang dibuat Notaris Ahmad Wasim Darwis, SH. cacad hukum, karena pembuatan Surat Keterangan Waris tersebut telah sesuai dengan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia, dan oleh karenanya dalil Penggugat dalam konpensi point 9 tersebut harus dikesampingkan.

12. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam konpensi menyangkal keras dalil Penggugat dalam konpensi point 10, karena jual beli antara Tergugat III dengan tergugat I dalam konpensi telah sah dan telah sesuai dengan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia, yaitu :

- Jual beli tersebut telah dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu Ahmad Wasim Darwis, SH. yang diberi Nomor : 371/16/JB/Ckp/1989 tanggal 19 Oktober 1989.
- Kemudian berdasarkan akta jual beli tersebut telah dilakukan balik nama menjadi SRI MULYATI.

Jadi Tergugat I dalam konpensi adalah pembeli yang beritikad baik yang wajib mendapatkan perlindungan hukum.

13. bahwa dalil-dalil Penggugat dalam konpensi point 11, 12 dan 13 tidak relevan untuk dijawab oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam konpensi.

14. bahwa disangkal keras oleh Tergugat I dan tergugat II dalam konpensi dalil Penggugat dalam konpensi point 14 yang menyebutkan Tergugat I dan Tergugat II dalam konpensi telah menguasai tanah yang dipermasalahkan secara tidak sah dan melawan hukum mulai dari tahun 1989 sampai gugatan ini diajukan yakni 12 tahun, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

- Jual beli tersebut dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu Ahmad Wasim Darwis, SH. Akta Jual Beli Nomor:

371/16/JB/Ckp/1989 .....

371/16/JB/Ckp/1989 tanggal 19 Oktober 1989, dengan demikian jual beli tersebut telah sah dan telah sesuai dengan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia.

- Begitu juga hibah telah dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu Khadijah Syahbudi, S.H., akta Hibah Nomor : 90/13/HB/CIKAMPEK/1993 tanggal 31 Mei 1993, dengan demikian hibah tersebut juga telah sah dan telah sesuai dengan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia.

Jadi penguasaan tanah oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam konpensi adalah sah.

Mengenai dalil Penggugat dalam konpensi selanjutnya yang mengatakan Tergugat I dan Tergugat II dalam konpensi telah menghancurkan bangunan rumah tinggal yang ada diatas tanah yang dipermasalahkan seluas 350 m<sup>2</sup>, dengan ini Tergugat I dan Tergugat II dalam konpensi menyatakan tidak benar, karena yang sebenarnya terjadi adalah ada bangunan seluas 126 m<sup>2</sup> karena usianya yang telah tua dan bahan-bahannya telah lapuk, maka apabila tidak dibongkar maka akan membahayakan keselamatan orang lain. Oleh karenanya dengan terpaksa bangunan seluas 126 m<sup>2</sup> tersebut dibongkar. Lagipula sebagai pemilik yang sah tentunya Tergugat II dalam konpensi mempunyai hak penuh atas bangunan milik Tergugat II tersebut.

Oleh sebab itu tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat dalam konpensi tidak mempunyai landasan hukum sama sekali dan sudah sepatutnya Majelis Hakim menolaknya dan setidaknya-tidaknya tidak perlu dipertimbangkan serta harus dikesampingkan.

15. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam konpensi menyangkal keras dalil Penggugat dalam konpensi poin 15 yang menyatakan penguasaan tanah yang dipermasalahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam konpensi adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum, karena seperti yang telah diuraikan di atas Jual Beli yang dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu Ahmad Wasim Darwis, SH., Akta Jual Beli nomor : 371/16/JB/Ckp/1989 tanggal 19 Oktober 1989 telah sah dan sesuai dengan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia, begitu

juga hibah .....

juga hibah yang dilaksanakan dihadapan Pejabat Khadijah Syahbudi, SH., Akta 90/13/HB/CIKAMPEK/1993 tanggal 31 Mei 1993 telah sah dan sesuai dengan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia. Dengan demikian Tergugat I dalam konpensi adalah pembeli yang beritikad baik (Goede Trou) yang wajib mendapatkan perlindungan hukum. Oleh sebab itu permohonan diri Penggugat dalam konpensi untuk mengosongkan tanah yang dipermasalahkan adalah tindakan yang gegabah dan tidak mempunyai landasan hukum sama sekali dan sudah sepatutnya Majelis Hakim menolaknya dan setidaknya-tidaknya tidak perlu dipertimbangkan serta harus dikesampingkan.

16. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam konpensi menolak keras sita jaminan yang dimohonkan Penggugat dalam konpensi sebagaimana terdapat dalam dalil Penggugat dalam konpensi point 16, dengan alasan sebagai berikut :

- Tanah yang sekarang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam konpensi, yaitu tanah dengan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 17/ Desa Cikampek Selatan, seluas 756 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 1011 tanggal 30 Desember 1932 telah sah dan mutlak secara hukum merupakan milik Tergugat II dalam konpensi, sehingga permohonan sita jaminan atas tanah tersebut tidak beralasan dan sudah sepatutnya Majelis Hakim menolaknya dan setidaknya-tidaknya tidak perlu dipertimbangkan serta harus dikesampingkan.
- Toko Bāngunan Mulia yang terletak di Jalan Ir. H. Juanda Nmor 15 C bukanlah milik Tergugat I ataupun Tergugat II dalam konpensi, sehingga permohonan sita jaminan atas bangunan tersebut telah salah alamat dan sudah sepatutnya Majelis Hakim menolaknya dan setidaknya-tidaknya tidak perlu dipertimbangkan serta harus dikesampingkan.

17. Bahwa dalil Penggugat dalam konpensi point 17 tidak beralasan dan sudah sepatutnya Majelis Hakim menolaknya dan setidaknya-tidaknya tidak perlu dipertimbangkan serta harus dikesampingkan.

Maka berdasarkan .....

Maka berdasarkan uraian dan alasan-alasan tersebut di atas, kami mohon dengan hormat kiranya Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat dalam konpensi untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima.
2. Menolak sita jaminan yang dimohon oleh Penggugat dalam konpensi.
3. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Surat Keterangan Waris tertanggal 05 April 1983 dengan Akta No.1/IV/1983 yang dibuat oleh Notaris Ida Rosida Suryana, SH.
4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum terhadap :
  - Surat Keterangan Hak Waris No.8/IV/KHW/1989, tanggal 26 April 1989.
  - Akta Pembagian Harta Warisan No.119/9/PHW/1989, tanggal 28 April 1989.
  - Akta Jual Beli No.371/15/JP/Ckp/1989, tanggal 19 Oktober 1989.
  - Akta Hibah No.90/13/HB/CIKAMPEK/1993, tanggal 31 Mei 1993.
5. Menyatakan Tergugat I dalam konpensi adalah Pembeli yang beritikad baik.
6. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum tanah Hak Milik Nomor 17/ Desa Cikampek Selatan, seluas 756 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 1011 tanggal 30 Desember 1932 berikut bangunan rumah tinggal di atasnya milik Tergugat II dalam konpensi (YANTO SUTISNA).
7. Menolak uang ganti kerugian yang dimohon oleh Penggugat dalam konpensi.
8. Menghukum Penggugat dalam konpensi untuk membayar biaya perkara.

DA'

### DALAM REKONPENSI

1. Bahwa segala apa yang telah terurai dalam bagian Konpensi mohon dianggap pula sebagai uraian dalam bagian Rekonpensi.
2. Bahwa Tergugat dalam Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu secara tanpa hak dan dengan tidak mengindahkan kepatutan dan hukum yang berlaku secara melawan hukum telah mengaku sebagai ahli waris yang sah dari almarhum dan almarhumah TJIO DJOE BIN alias DUKI dengan TAN TJIN NIO alias INAH, yang kemudian dengan sengaja walaupun mengetahui tidak mempunyai hak telah menggugat Tergugat I dan Tergugat II dalam konpensi/ Para Penggugat dalam Rekonpensi.
3. Bahwa perbuatan Tergugat dalam Rekonpensi tersebut nyata-nyata telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut".

4. Dengan demikian jelas perbuatan Tergugat dalam Rekonpensi tersebut telah merugikan Para Penggugat dalam Rekonpensi, yang mana kerugian tersebut dapat kami rinci sebagai berikut :
  - a. Kerugian Materil : Rp. 20.000.000,-
  - b. Kerugian Moril : Rp. 480.000.000,-

Total Kerugian : Rp. 500.000.000,-

(LIMA RATUS JUTA RUPIAH)

Oleh karena Tergugat dalam Rekonpensi tersebut terbukti telah merugikan Para Penggugat dalam Rekonpensi, sehingga perbuatan tersebut wajib dihukum dengan tuntutan ganti rugi sebagaimana terurai di atas.

5. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya gugatan Para Penggugat dalam Rekonpensi supaya tidak sia-sia (illusoir), kiranya kami mohon kepada Ketua Majelis Hakim agar terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan terhadap harta-harta Tergugat dalam Rekonpensi, baik berupa barang bergerak, maupun tidak bergerak (barang tetap) milik Tergugat dalam

Rekonpensi .....

Apabila Yth. Majelis Hakim berpendapat lain, maka :

SUBSIDAIR :

Dalam: peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

**JAWABAN TURUT TERGUGAT III :**

**DALAM EKSEPSI**

Setelah membaca gugatan Penggugat dari point 1 sampai dengan 17 demikian pula permohonan kepada Majelis Hakim dalam pokok perkara dari No. 1 sampai dengan 16, pada dasarnya Turut Tergugat III telah melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah ahli waris telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (PP. 10/1961 jo. PP. 24 Tahun 1997) dan Turut Tergugat III juga pada dasarnya akan melaksanakan peralihan hak sepanjang yang telah diputuskan oleh Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Dari uraian diatas, Turut Tergugat III mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim untuk memutuskan sebagai berikut :

- Menolak dali-dalil yang diajukan dalam gugatan Penggugat dan menerima semua Eksepsi Turut Tergugat III, atau

Apabila Majelis berpendapat lain, maka dapat memutuskan :

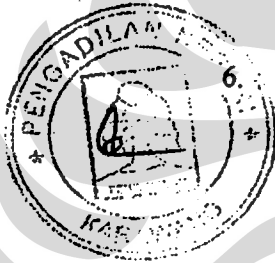
**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa yang telah disampaikan dalam eksepsi hendaknya merupakan bagian dari Pokok Perkara.
2. Bahwa Turut Tergugat III menolak dalil-dalil yang disampaikan dalam gugatan Penggugat kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya.
3. Bahwa Turut Tergugat III dalam pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 17/Cikampek Selatan berdasarkan Akte Keterangan Hak Waris tunggal 26 April 1989 No. 8/IV/KHW/1989 yang dibuat oleh dan dihadapan AHMAD WASIM DARWIS, SH., Notaris/PPAT di Karawang dengan ahli waris sebagai berikut:
  - 1) LENDRA HARSONO (TJIO TJIN LEN).
  - 2) NELY NELYAWATI (TJIO NE LIH).

3. ELLYAWATY .....

## 3) ELLYAWATI (TJIO E LIE).

4. Bahwa oleh para ahli waris tersebut di atas tanah tersebut dialihkan kepada LENDRA HARSONO (TJIO TJIN LEN) berdasarkan Akta Pembagian Harta Warisan tanggal 28 April 1989 No. 119/9/PHW/1989 yang dibuat oleh dan dihadapan AHMAD WASIM DARWIS, SH. di Karawang dan dicatatkan peralihan haknya di Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang pada tanggal 15 Mei 1989.
5. Bahwa oleh pemegang hak terakhir LENDRA HARSONO (TJIO TJIN LEN) tanah tersebut dialihkan kepada Ny. SRI MULYATI berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 19 Oktober 1989 Nomor: 371/16/JB/Ckp/1989 yang dibuat oleh dan dihadapan AHMAD WASIM DARWIS, SH. di Karawang dan dicatatkan peralihan haknya di Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang pada tanggal 24 Oktober 1989.
6. Bahwa oleh Ny. SRI MULYATI, tanah tersebut dihibahkan kepada YANTO SUTISNA berdasarkan Akta Hibah tanggal 31 Mei 1993 Nomor 90/13/HB/Ckp/1993 yang dibuat oleh dan dihadapan KHADIJAH SYAHBUDI SALEH, SH., Notaris/PPAT di Karawang dan dicatatkan peralihan haknya di Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang pada tanggal 28 Juni 1995.
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, proses peralihan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Cikampek Selatan dari pemegang hak pertama TAN TJIN NIO alias INAH hingga pemegang hak terakhir YANTO SUTISNA, telah memenuhi ketentuan yang diatur dalam PP. 10/1961 jo. pp. Nomor 24 Tahun 1997.



Berdasarkan uraian diatas, Turut Tergugat III mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum peralihan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Cikampek Selatan dari pemegang hak pertama hingga pemegang hak terakhir.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, .....

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi jawab menjawab antara kedua belah pihak, dimana Penggugat telah menyampaikan repliknya tertanggal 15 Maret 2001, dan Tergugat I dan II menyampaikan duplik mereka tertanggal 2 April 2001 sebagaimana lengkapnya termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, sedangkan Turut Tergugat III tidak mengajukan duplik.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu :

1. Bukti P-1 berupa foto copy surat Keterangan Hak Waris alm. Tjio Djoe Bin alias Duki dari Notaris/PPAT IDA ROSIDA SURYANA,SH tanggal 5 April 1983 Nomor 1/IV/1983.
2. Bukti P-2 berupa foto copy Sertipikat Hak Milik No.17/Desa Cikampek Selatan tanggal 25 April 1978.
3. Bukti P-3 berupa foto copy Akta Jual Beli antara Lendra Harsono d/h Tjio Tjin Len dengan Ny.Sri Mulyati yang dibuat oleh Ahmad Wasim Darwis,SH Notaris/PPAT Cikampek tanggal 19 Oktober 1989 Nomor 371/16/JB/Ckp/1989.
4. Bukti P-4 berupa foto copy Akta Kelahiran atas nama Tjio Wee Lie yang dikeluarkan oleh Pegawai Catatan Sipil Purwakarta tanggal 8 Desember 1954 Nomor 80.
5. Bukti P-5 berupa surat Keterangan Pemakaman atas nama Tan Tjin Nio dari Yayasan Perkumpulan Kematian "MULIA" Karawang tanggal 15 Januari 2000 Nomor 02/ML/PMN/1/2000.
6. Bukti P-6 berupa foto copy surat Keterangan Kematian atas nama Tjio Djoe Bin alias Duki dari Kepala Desa Cikampek Timur tanggal 24 September 1982 No.22/PD 530/245/1982.
7. Bukti P-7 berupa foto copy surat Keterangan Pemakaman atas nama Tjio Djoe Bin dari Yayasan Perkumpulan Kematian "MULIA" Karawang tanggal 15 Januari 2000 Nomor 03/ML/PMN/1/2000.

8. Bukti .....



8. Bukti P-8 berupa foto copy Keterangan Kematian atas nama Endang Mustofa dari Kepala Desa Cikampek Kota tanggal 17 Januari 1998 No.474.3/01/Des.
9. Bukti P-9 berupa foto copy surat Keterangan Pemakaman atas nama Tjio Tjin Tay (Endang Mustofa) dari Yayasan Perkumpulan Kematian "MULIA" Karawang tanggal 21 Agustus 2000 Nomor 66/ML/PMN/VIII/2000.
10. Bukti P-10 berupa foto copy surat Keterangan Pemakaman atas nama Tjio Tjin Len (Lendra Harsono) dari Yayasan Perkumpulan Kematian "MULIA" Karawang tanggal 25 Februari 2000 Nomor 20/ML/PMN/II/99.
11. Bukti P-11 berupa foto copy petikan kedua Akta Perkawinan antara Tjio Djoe Bin alias Duki dengan Tan Tjin Nio alias Inah tertanggal 14 Mei 2001 Nomor 47/1954.

Foto copy surat-surat bukti dari Penggugat, yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-11 tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya, kecuali bukti P-2, P-3 dan P-8 tidak ada aslinya.

Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah masing-masing sebagai berikut:

**I. A SEN**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengenal Penggugat TJIO WEE LIE alias ANIH sejak tahun 1970.
- Bahwa Penggugat adalah anak dari hasil perkawinan TJIO DJOE BIN alias DUKI dengan TAN TJIN NIO alias INAH.
- Bahwa TJIO DJOE BIN alias DUKI dengan TAN TJIN NIO alias INAH mempunyai 2 (dua) orang anak kandung yaitu : TJIO WEE LIE (Penggugat) dan TJIO TJIN LEN (Tergugat III), dan 2 (dua) orang anak angkat yaitu TJIO TJIN TAY dan TJIO NE LIH (Tergugat IV).
- Bahwa setahu saksi TJIO DJOE BIN mempunyai tanah dan rumah, akan tetapi saksi tidak tahu dimana letak tanah tersebut dan saksi tidak tahu siapa yang menempatinya sekarang.

- Bahwa .....

- Bahwa setahu saksi di tanah tersebut ada rumah besar permanen yaitu bangunan lama.
- Bahwa saksi pernah merawat TJIO DJOE BIN sewaktu dia sakit.
- Bahwa sewaktu TJIO DJOE BIN meninggal dunia yang menunggunya pada waktu itu adalah TJIO TJIN LEN (Tergugat III).
- Bahwa TJIO TJIN LEN (Tergugat III) sekarang sudah meninggal dunia, yang mengurusnya sejak dia sakit sampai meninggal adalah TJIO WEE LIE (Penggugat).
- Bahwa kapan TJIO DJOE BIN kawin, saksi tidak tahu.
- Bahwa suami saksi bekerja pada TJIO DJOE BIN pada tahun 1970.

**II. ATENG SUPENDI**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah bekerja pada TJIO DJOE BIN alias DUKI pada tahun 1975.
- Bahwa saksi tidak kenal dengan istri TJIO DJOE BIN karena pada waktu itu, isterinya sudah meninggal dunia.
- Bahwa saksi tahu yang menjadi obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat-tergugat yaitu tanah yang terletak di jalan Asem (H. Djuanda), yang batas-batasnya:
  - disebelah kanan Salon.
  - sebelah kiri Toko Makanan.
  - dan dibelakangnya jalan Kereta Api.
- Bahwa diatas tanah tersebut berdiri bangunan rumah permanen.
- Bahwa saksi terakhir kali ke rumah tersebut pada tahun 1980, dan sekarang ini saksi tidak tahu apakah tanah dan rumah tersebut sudah dijual ataukah belum.
- Bahwa seingat saksi ketika saksi sering ke rumah tersebut, yang tinggal di rumah tersebut adalah mantunya, bibi, anaknya TJIO WEE LIE (Penggugat), TJIO TJIN LEN dan 3 (tiga) orang anak kukutnya (Pungut).
- Bahwa anak kukutnya atau anak pungutnya adalah TJIO TJIN TAY, TJIO NE LIH.

- Bahwa .....

- Bahwa semasa hidupnya TJIO DJOE BIN mempunyai Toko di depan stasiun.
- Bahwa saksi juga tahu TJIO DJOE BIN meninggal dunia pada tahun 1982.
- Bahwa TJIO TJIN LEN juga sudah meninggal dunia di Karawang, tetapi saksi tidak ingat lagi kapan dia meninggal dunia.

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat I dan II telah mengajukan bukti surat yaitu :

1. Bukti T I+II - 1 berupa foto copy Salinan surat Pernyataan Ahli Waris atas nama Lendra Harsono alias Tjio Tjin Len Cs dihadapan Notaris Ahmad Wasim Darwis,SH tanggal 28 April 1989 Nomor 8.
2. Bukti T I+II - 2 berupa foto copy Salinan surat Pernyataan melepaskan hak waris atas tanah/bangunan SHM No.17/Desa Cikampek Selatan dari Ny.Nely Nelyawati dan Ny. Elyawati dan menyerahkannya kepada Lendra Harsono alias Tjio Tjin Len Cs dihadapan Notaris Ahmad Wasim Darwis,SH tanggal 28 April 1989 Nomor 9.
3. Bukti T I+II - 3 berupa foto copy Akta Jual Beli antara Lendra Harsono d/h Tjio Tjin Len dengan Ny.Sri Mulyati yang dibuat oleh Ahmad Wasim Darwis,SH Notaris/PPAT Cikampek tanggal 19 Oktober 1989 Nomor 371/16/JB/Ckp/1989.
4. Bukti T I+II - 4 berupa foto copy Akta Hibah dari Ny.Sri Mulyati kepada Yanto Sutisna dihadapan Notaris/PPAT Ny.Khadijah Syahbudi Saleh,SH Notaris di Karawang tanggal 31 Mei 1993 Nomor 90/13/HB/Cikampek/1993.
5. Bukti T I+II - 5 berupa foto copy Sertipikat Hak Milik No.17/Desa Cikampek Selatan tanggal 25 April 1978 berikut lampiran salinan Surat Ukur Nomor 1011 tahun 1932.
6. Bukti T I+II - 5.a. berupa foto copy terjemahan "TULISAN" pada surat ukur No.1011 dari penerjemah S.S. Nasution BA tanggal 11 Mei 2001.

7. Bukti .....

7. Bukti T I+II - 6 berupa foto copy gambar batu nisan Kuburan Tjio Djoe Bin dan Tan Tjin Nio.
8. Bukti T I+II - 7 berupa foto copy Surat pernyataan LIMY HIDAYAT dan H. IBAH alias SAMSUL BAHRI tanggal Cikampek 3 April 2001 yang menerangkan Tjio Wee Lie bukan anak yang lahir dari pasangan Tjio Djoe Bin dan Tan Tjin Nio.
9. Bukti T I+II - 8, 9, 10 dan 11 berupa bukti-bukti pembayaran PBB atas tanah sengketa.

Foto copy surat-surat bukti dari Tergugat I dan II, yang diberi tanda T I+II - 1 sampai dengan T I+II - 11, telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya, kecuali bukti T I+II - 3 dan T I+II - 10 tidak ada aslinya.

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat-surat bukti tersebut diatas, Tergugat I dan II juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu :

I. LIMI HIDAYAT, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan hal sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengenal Penggugat TJIO WEE LIE.
- Bahwa Penggugat TJIO WEE LIE adalah anak dari TJIO DJOE BIN dari istrinya yang pertama.
- Bahwa dari perkawinan TJIO DJOE BIN dengan TAN TJIN NIO alias INAH memperoleh anak TJIO TJIN LEN (Tergugat III).
- Bahwa TJIO DJOE BIN dan TAN TJIN NIO juga mempunyai anak angkat yaitu TJIO TJIN TAY dan TJIO NE LIH.
- Bahwa saksi sering main ke rumah TJIO DJOE BIN dan TAN TJIN NIO alias INAH saksi hanya melihat TJIO TJIN LEN.
- Bahwa TJIO WEE LIE tidak tinggal serumah dengan TJIO DJOE BIN dan TAN TJIN NIO, tetapi dia tinggal di Karawang bersama dengan suaminya sejak tahun 1960.
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan sebenarnya Tan Tjin Nio dilahirkan.
- Bahwa kesimpulan saksi tersebut didasarkan pada perhitungan ketika Tjio Wee Lie dilahirkan, Tan Tjin Nio baru berumur 7 tahun.

II. H. SAMSUL .....

II. **H. SAMSUL BAHRI**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengenal TJIO DJOE BIN maupun isterinya TAN TJIN NIO alias INAH sejak tahun 1954 karena mereka tinggal di depan rumah saksi.
- Bahwa TJIO DJOE BIN meninggal dunia pada tahun 1982, sedangkan istrinya Tan Tjin Nio telah terlebih dahulu meninggal yatiu pada tahun 1975.
- Bahwa seingat saksi pada waktu TJIO DJOE BIN menikah dengan TAN TJIN NIO obyek sengketa rumah dan tanah obyek sengketa sekarang sudah ada sejak tahun 1950.
- Bahwa luas tanah obyek perkara adalah seluas  $\pm 700 \text{ m}^2$ .
- Bahwa setahu saksi TJIO WEE LIE (Penggugat) bukanlah anak dari TJIO DJOE BIN dan TAN TJIN NIO.
- Bahwa menurut pendapat saksi, dari Akta Kelahiran TJIO WEE LIE (Penggugat) adalah tidak mungkin dia anak TAN TJIN NIO, karena ia dilahirkan pada tahun 1924, sedangkan dari Tulisan Batu Nisan TAN TJIN NIO yang meninggal pada tahun 1975 tertulis berumur 58 tahun, menurut perhitungan saksi pada saat Tjio Wee Lie yang dilahirkan pada tahun 1924 usia TAN TJIN NIO baru berumur 7 tahun, dengan demikian menurut saksi adalah tidak mungkin TAN TJIN NIO dapat melahirkan anak (TJIO WEE LIE) pada usia tersebut.
- Bahwa TJIO NE LIH (Tergugat IV) bukanlah anak TJIO DJOE BIN, tetapi anak adik TJIO DJOE BIN dan ada lagi yang namanya TJIO TJIN TAY.
- Bahwa setelah TJIO DJOE BIN dan TAN TJIN NIO meninggal dunia, yang mengunsai tanah rumahnya adalah TJIO TJIN LEN.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III juga telah mengajukan bukti surat yaitu :

I. Bukti .....

1. Bukti T.T.III-1 berupa foto copy Sertipikat Hak Milik No.17/Desa Cikampek Selatan tanggal 25 April 1978 berikut lampiran salinan Surat Ukur Nomor 1011 tahun 1932.
2. Bukti T.T.III - 2. berupa foto copy Akta Hibah dari Ny.Sri Mulyati kepada Yanto Sutisna dihadapan Notaris/PPAT Ny.Khadijah Syahbudi Saleh,SH Notaris di Karawang tanggal 31 Mei 1993 Nomor 90/13/HB/Cikampek/1993.
3. Bukti T.T.III - 3 berupa foto copy Sertipikat Hak Milik No.45/Desa Cikampek Selatan tanggal 4 Maret 1966 yang merupakan asal usul SHM No.17/Desa Cikampek Selatan.

Foto copy surat-surat bukti T.T.III - 1 sampai dengan T.T.III - 3, telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya.

Menimbang, bahwa telah pula didengar saksi tambahan dari Kantor Catatan Sipil Purwakarta, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi adalah Ka.Sub.Din. Pelayanan Pencatatan Sipil pada Dinas Kependudukan Kabupaten Purwakarta.
- Bahwa Sub.Din. Pelayanan Pencatatan Sipil Dinas Kependudukan Purwakarta benar telah mengeluarkan petikan ke-2 (kedua) Akta Perkawinan No. 47/ 1954 antara TJIO DJOE BIN alias DUKI dengan TAN TJIN NIO alias INAH.
- Bahwa Petikan itu dikeluarkan adalah berdasarkan Akta Notaris dari Notaris/ PPAT IDA ROSIDA SURYANA, S.H. yaitu Surat Keterangan Hak Waris, dimana di dalam Akta tersebut ada tercantum tanggal perkawinan dan nomor akta perkawinan dari TJIO DJOE BIN alias DUKI dan TAN TJIN NIO alias INAH, yaitu tanggal 8 Desember 1954.
- Bahwa petikan ke-2 itu dibuat bukanlah berdasarkan register dari Dinas Kependudukan, oleh karena register tahun itu tidak ada lagi pada Dinas Kependudukan Purwakarta.
- Bahwa saksi tidak tahu kapan TAN TJIN NIO lahir, oleh karena tidak ada datanya di kantor saksi.

Menimbang, .....

Menimbang, bahwa kedua belah pihak baik Penggugat maupun Tergugat I dan II telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 21 Juni 2001 sedangkan Turut Tergugat III mengajukan kesimpulan tertanggal 5 Juni 2001, dan untuk menyingkat uraian putusan maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, dianggap telah dimuat dan dipertimbangkan dalam putusan ini.

Menimbang, bahwa akhirnya kedua belah pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan.

### TENTANG HUKUMNYA

#### DALAM KONPENSI

#### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa bersama dengan jawabannya Tergugat I dan II serta Turut Tergugat III telah mengajukan eksepsi yang bukan mengenai kewenangan Hakim Pengadilan Negeri Karawang untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut, maka oleh karena itu berdasarkan pasal 136 HIR eksepsi para Tergugat dan Turut Tergugat III tersebut akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara.

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I dan II pada pokoknya dapat disimpulkan bahwa Penggugat secara hukum tidak berhak mengajukan gugatan terhadap sebidang tanah dan bangunan SHM No.17/ Desa Cikampek Selatan tanggal 25 April 1978 Surat Ukur No.1011 tanggal 30 Desember 1932, seluas 756 M2, dikarenakan Penggugat bukanlah anak TAN TJIN NIO alias INAH dalam perkawinannya dengan TJIO DJOE BIN alias DUKI, hal ini terlihat dari isi gugatan Penggugat, dimana Penggugat dilahirkan pada tanggal 15 Juli 1924, sedangkan apabila tanggal kelahiran Penggugat tersebut dihubungkan dengan umur TAN TJIN NIO pada saat meninggal dunia pada tahun 1975 dalam usia 58 tahun ini berarti pada tahun 1924 TAN TJIN NIO baru berumur 7(tujuh) tahun yang mustahil dapat melahirkan Penggugat.

Menimbang, .....

Menimbang, bahwa selanjutnya eksepsi Turut Tergugat II pada pokoknya mengemukakan Penggugat tidak berhak menggugat Turut Tergugat III disebabkan dalam melaksanakan peralihan hak atas tanah waris alm.TAN TJIN NIO alias INAH Turut Tergugat III telah melaksanakan tugas tersebut sesuai dengan prosedur dan aturan hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam P.P. No.10 Tahun 1961 jo.P.P. No.24 Tahun 1997.

Menimbang, bahwa setelah meneliti eksepsi para Tergugat I dan II serta eksepsi Turut Tergugat III tersebut, menurut pendapat Majelis, eksepsi tersebut tidak dapat dibenarkan karena eksepsi tersebut sudah termasuk materi pokok perkara, hal ini dikarenakan untuk mengetahui apakah Penggugat adalah benar anak TAN TJIN NIO alias INAH dengan suaminya TJIO DJOE BIN alias DUKI ataukah bukan serta untuk mengetahui apakah Turut Tergugat III telah melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas harta warisan almarhum TAN TJIN NIO alias INAH sesuai dengan aturan hukum ataukah tidak, haruslah dibuktikan dalam pokok perkara.

Menimbang, bahwa oleh karena itu eksepsi para Tergugat I dan II serta Turut Tergugat III tersebut harus ditolak, dan selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan materi gugatan Penggugat.

#### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas.

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi dalil pokok gugatan Penggugat adalah agar Penggugat bersama-sama dengan Tjio Tjin Tay, Tjio Tjin Len alias Lendra Harsono (Tergugat III), dan Tjio Ne Lih alias Nely Nelyawati (Tergugat IV) dinyatakan sebagai ahli waris dari Tjio Djoe Bin alias Duki dan Tan Tjin Nio alias Inah dan berhak atas harta warisan (boedel) berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah diatasnya terletak di Desa Cikampek Timur (d/h Cikampek Selatan) Kabupaten Karawang Sertipikat Hak Milik No.17/Desa Cikampek Selatan tanggal 25 April 1978 seluas 756 m<sup>2</sup> dan

mohon .....



mohon pula agar jual beli yang dilakukan oleh Tjio Tjin Len alias Lendra Harsono (Tergugat III) dengan Ny. Sri Mulyati (Tergugat I) serta hibah yang dilakukan oleh Ny.Sri Mulyati (Tergugat I) kepada Yanto Sutisna (Tergugat II) dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena para Tergugat-tergugat tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I dan II serta Turut Tergugat III telah menyangkal gugatan Penggugat dengan alasan antara lain menerangkan bahwa Penggugat bukanlah anak TAN TJIN NIO alias INAH dengan suaminya TJIO DJOE BIN alias DUKI karenanya Penggugat tidak berhak atas obyek sengketa, sehingga transaksi jual beli yang dilakukan antara Tergugat III dengan Tergugat I adalah sah disebabkan Tergugat III adalah anak sah suami-isteri TAN TJIN NIO dan TJIO DJOE BIN selaku pemilik boedel tersebut, demikian pula hibah yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II maupun pendaftaran Pemindahan Hak atas objek sengketa oleh Turut Tergugat III telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan aturan hukum yang berlaku, maka dengan memperhatikan ketentuan pasal 163 HIR beban pembuktian terlebih dahulu dibebankan kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi tanda P-1 sampai dengan P-11 serta 2(dua) orang saksi dibawah sumpah yaitu A SEN dan ATENG SUPENDI, sedangkan Tergugat I dan II dalam mempertahankan dalil sangkalannya telah pula mengajukan bukti-bukti surat bertanda T.I+II -1 sampai T.I+II - 11 serta 2(dua) orang saksi dibawah sumpah yaitu LIMU HIDAYAT dan H.SAMSUL BAHRI sedangkan Turut Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda T.T.III - 1 sampai dengan T.T.III - 3.

Menimbang, bahwa untuk dapat membuktikan apakah Penggugat dapat ditetapkan sebagai ahli waris bersama-sama dengan ahli waris lainnya seperti diminta dalam gugatan Penggugat, terlebih dahulu Majelis akan meneliti serta mempertimbangkan apakah benar Penggugat adalah anak sah dari suami-isteri

TJIO DJOE .....

TJIO DJOE BIN alias DUKI dengan TAN TJIN NIO alias INAH ataukah bukan.

Menimbang, bahwa dari bukti P-4 setelah dihubungkan dengan bukti P-11 ternyata TJIO WEE LIE (Penggugat) yang dilahirkan di Cikampek pada tanggal 15 Juli 1924 ( vide Akta Kelahiran dari Kantor Catatan Sipil Purwakarta tanggal 8 Desember 1954 No.80 ) adalah anak sah dari suami isteri TJIO DJOE BIN dan TAN TJIN NIO, hal tersebut bersesuaian dengan Akta Perkawinan Nomor 47/1954 yang telah dibenarkan oleh saksi Drs. DADAN KUSWARA dari Kantor Catatan Sipil Purwakarta, demikian pula fakta hukum tersebut telah diperkuat oleh keterangan saksi-saksi A SEN dan ATENG SUPENDI yang membenarkan Penggugat adalah anak sah suami-isteri TJIO DJOE BIN dan TAN TJIN NIO dimana kedua saksi tersebut pernah bekerja dan ikut orang tua Penggugat di Cikampek sewaktu orang tua Penggugat tersebut masih hidup.

Menimbang, bahwa terhadap fakta hukum tersebut, pihak Tergugat I dan II telah mengajukan bukti sangkalan berupa foto copy gambar pada batu nisan kuburan TAN TJIN NIO dan TJIO DJOE BIN (bukti T.I+II - 6) dan Surat pernyataan keterangan Limi Hidayat dan H.Samsul Bahri (bukti T.I+II - 7) serta 2(dua) orang saksi yaitu LIMI HIDAYAT dan H.SAMSUL BAHRI yang dari bukti-bukti tersebut pihak Tergugat I dan II menyimpulkan bahwa Penggugat (TJIO WEE LIE) bukanlah anak dari perkawinan antara Tjio Djoe Bin dengan Tan Tjin Nio. Kesimpulan tersebut didasarkan dari keterangan saksi-saksi LIMI HIDAYAT dan H.SAMSUL BAHRI dipersidangan bahwa pendapat (kesimpulan) saksi-saksi tersebut didasarkan pada perhitungan mereka sendiri yang diperoleh dari tulisan/catatan pada batu nisan kuburan TAN TJIN NIO / serta surat keterangan Pemakaman Tau Tjin Nio yang dikeluarkan oleh Yayasan Perkumpulan Kematian Mulia Karawang tanggal 15 Januari 2000 Nomor 02/ML/PMN/I/2000 (bukti P-5) dimana tertulis antara lain "TAN TJIN NIO MENINGGAL DUNIA 18 FEBRUARI 1975 DALAM USIA 58 TAHUN". Apabila TAN TJIN NIO meninggal dunia pada tahun 1975 dalam usia 58 tahun berarti TAN TJIN NIO dilahirkan pada tahun 1917 yaitu

dari hasil .....

dari hasil pengurangan saat meninggal dengan usia Tan Tjin Nio pada waktu itu (1975 - 1958), sehingga pada saat melahirkan Penggugat (Tjio Wee Lie) di tahun 1924 Tan Tjin Nio baru berusia 7(tujuh) tahun yaitu hasil pengurangan 1924 - 1917. Hal tersebut adalah mustahil, sehingga saksi-saksi berpendapat Penggugat bukanlah anak suami isteri Tan Tjin Nio dan Tjio Djoe Bin. Inilah yang kemudian dituangkan dalam bukti T.I+II - 7.

Menimbang, bahwa kesimpulan yang dibuat oleh saksi-saksi Tergugat I dan II tersebut diatas yang kemudian dituangkan dalam bukti T.I+II -7, menurut pendapat Majelis tidak dapat dipertimbangkan sebagai suatu alat bukti karena bertentangan dengan ketentuan pasal 171 ayat 2 HIR dan pasal 1907 BW, sehingga bukti-bukti yang diajukan oleh para Tergugat I dan II tersebut diatas **TIDAK DAPAT** melemahkan bukti-bukti Penggugat yang berupa Akta Authentik yang harus diterima kebenarannya, karena bukti-bukti para Tergugat tersebut tidak membuktikan sebaliknya, hal mana terlihat bahwa tidak satu buktipun yang diajukan Tergugat I dan II yang dapat membuktikan kapan tanggal, bulan dan tahun TAN TJIN NIO dilahirkan (vide pasal 165 HIR dan pasal 1870 BW).

Menimbang, bahwa dari uraian diatas Majelis menyimpulkan Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya bahwa Penggugat (TJIO WEE LIE) adalah anak sah dari suami isteri TJIO DJOE BIN alias DUKI dengan TAN TJIN NIO alias INAH.

Menimbang, bahwa fakta hukum sebagaimana dipertimbangkan diatas sangat bersesuaian dengan Surat Keterangan Hak Waris yang dikeluarkan oleh Notaris Ida Rosida Suryana,SH tanggal 5 April 1983 Nomor 1/IV/1983 (vide bukti P-1) pada halaman 2 angka 2 dan 3 serta pada halaman 3 angka 4 yang kemudian diterangkan pada bagian akhir Akta tersebut terbukti " bahwa yang berhak atas harta peninggalan dari Pewaris I (almarhum Tjio Djoe Bin alias Duki) dan Pewaris II (almarhum Tan Tjin Nio alias Inah ) yang ternyata keduanya telah meninggal dunia (lihat bukti P-5, P-6 dan P-7) adalah ke - 4(empat) orang anak yaitu sebagai berikut :

1. WEE LIE .....

1. WEE LIE (maksudnya Penggugat), berhak atas 1/4 (satu perempat) bagian.
2. TJIN TAY, berhak atas 1/4 (satu perempat) bagian.
3. TJIO TJIN LEN alias LENDRA HARSONO, berhak atas 1/4 (satu perempat) bagian.
4. NE LIH, berhak atas 1/4 (satu perempat) bagian.

Menimbang, bahwa terhadap fakta hukum tersebut diatas, para Tergugat I dan II telah mengajukan bukti sangkalan berupa bukti T.I+II-1 yaitu berupa **SURAT PERNYATAAN** Ahli waris yang dibuat oleh LENDRA HARSONO alias TJIO TJIN LEN, NELY NELYWATI alias TJIO NE LIH, ELLYAWATI alias TJIO E LIE pada tanggal 28 April 1989 di Karawang dihadapan Notaris Ahmad Wasim Darwis,SH (Turut Tergugat I) didaftar dibawah nomor 8 yang antara lain berisi bahwa ketiga orang tersebut adalah ahli waris dari almarhum Tjio Djoe Bin alias Duki dengan isterinya Tan Tjin Nio alias Inah. Dan bersamaan dengan itu pula pada hari dan tanggal yang sama dihadapan Notaris Ahmad Wasim Darwis,SH (Turut Tergugat I) didaftar dibawah nomor 9, NELY NELYWATI alias TJIO NE LIH dan ELLYAWATI alias TJIO E LIE membuat **SURAT PERNYATAAN** melepaskan hak waris mereka atas harta boedel dan menyerahkannya kepada LENDRA HARSONO alias TJIO TJIN LEN (bukti T.I+II - 2).

Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti bukti T.I+II-1 ternyata bukti tersebut berisi " surat pernyataan sepihak" yang baru dibuat pada tanggal 28 April 1989 oleh sebahagian ahli waris saja yaitu oleh Tjio Tjin Len alias Hendra Harsono dan Tjio Ne Lih alias Nely Nelywati ditambah Tjio E Lie alias Elyawati, pada hal sebelumnya (pada tanggal 5 April 1983) yaitu tidak lama setelah Tjio Djoe Bin meninggal dunia telah dibuat **AKTA KETERANGAN WARIS** Nomor : 1/IV/1983 oleh Notaris Ida Rosida Suryana,SH (bukti P-1) yang dibuat berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku bagi golongan Tionghoa, telah nyata ahli waris Tjio Djoe Bin dan Tan Tjin Nio bukan hanya Tjio Tjin Len alias Lendra Harsono dan Tjio Ne Lih alias Nely Nelywati melainkan bersama dengan Tjio Wee Lie (Penggugat) dan

Tjio Tjin .....

Tjio Tjin Tay. Fakta ini telah membuktikan bahwa bukti T.I+II-1 tersebut telah dibuat menyalahi ketentuan hukum yang berlaku, karena sebelumnya telah dibuat Akta Keterangan Waris serta dalam bukti T.I+II-1 tidak mengikut sertakan semua ahli waris, terlebih lagi apabila dihubungkan dengan bukti T.I+II-2 semakin jelas menunjukkan keinginan/maksud dari Tjio Tjin Len alias Lendra Harsono untuk menguasai serta memiliki sendiri harta peninggalan almarhum Tjio Djoe Bin dan Tan Tjin Nio.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis berkesimpulan bukti T.I+II-1 dan T.I+II-2 telah dibuat dengan melawan hukum, yang dilakukan oleh Tjio Tjin Len alias Lendra Harsono (Tergugat III), Tjio Ne Lih alias Nely Nelywati (Tergugat IV) dan Tjio E Lie alias Elyawati (Tergugat V), sehingga T.I+II -1 dan T.I+II-2 harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta tidak dapat melemahkan bukti P-1, dan oleh karenanya bukti P-1 tersebut harus dinyatakan sah menurut hukum, sehingga petitum gugatan Penggugat pada angka 5, angka 7.1 dan angka 7.2 dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa dengan demikian telah terbukti Penggugat (TJIO WEE LIE) adalah juga ahli waris dari TJIO DJOE BIN dan TAN TJIN NIO bersama dengan ahli waris lainnya yaitu TJIO TJIN TAY, TJIO TJIN LEN alias HENDRA HARSONO dan TJIO NE LIH sesuai bukti P-1 yang tidak dibantah oleh Tergugat III atau ahli warisnya maupun oleh Tergugat IV dan V, sehingga petitum gugatan Penggugat pada angka 4 dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa selanjutnya akan diteliti dan dipertimbangkan apakah Penggugat bersama dengan para ahli waris lainnya tersebut diatas, juga berhak atas objek sengketa sebagaimana didalilkan dalam gugatan, Majelis terlebih dahulu akan membuktikan apakah tanah/bangunan rumah tinggal tersebut dalam SHM No.17/Desa Cikampek Selatan adalah harta waris Penggugat ataukah bukan, untuk itu akan diteliti apakah harta tersebut adalah harta bersama almarhum TJIO DJOE BIN dengan TAN TJIN NIO ataukah bukan.

Menimbang, .....

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-2 yang sama isinya dengan bukti T.I+II-5 dan bukti T.T.III-1 yakni berupa Buku tanah/Sertifikat Hak Milik No.17/Desa Cikampek Selatan tanggal 25 April 1978, ternyata objek sengketa dalam perkara a quo, benar semula tanah/bangunan tersebut adalah atas nama TAN TJIN NIO alias INAH, yang kemudian pada tanggal 15 Mei 1989 dibaliknamakan menjadi atas nama LENDRA HARSONO (TJIO TJIN LEN), NELY NELYWATI (TJIO NE LIH) dan ELYAWATI (TJIO E LIE) dan pada tanggal yang sama dibaliknamakan lagi menjadi atas nama Tergugat III yaitu LENDRA HARSONO (TJIO TJIN LEN) sendiri, selanjutnya pada tanggal 19 Oktober 1989 dijual oleh Lendra Harsono kepada Sri Mulyati/Tergugat I (bukti P-3 yang sama isinya dengan bukti T.I+II-3) dan pada tanggal 24 Oktober 1989 dibaliknamakan menjadi atas nama SRI MULYATI/Tergugat I dan terakhir pada tanggal 31 Mei 1993 oleh Sri Mulyati dihibahkan kepada anaknya bernama Yanto Sutisna (bukti T.I+II-4) kemudian pada 23 Oktober 1996 dibalik namakan menjadi atas nama YANTO SUTISNA/Tergugat II hingga sekarang.

Menimbang, bahwa setelah bukti T.T.III-3 dihubungkan dengan bukti P-1/T.I+II-5/T.T.III-1 tersebut diatas terbukti asal-usul tanah sengketa adalah berasal dari conversi eigendom 1713 yang kemudian berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yo Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 diterbitkan Buku tanah/Sertifikat Hak Milik Nomor 45 tanggal 4 Maret 1966 atas nama THUNG SIONG BOUW alias THUNG TJIN HOO yang kemudian berdasarkan surat jual beli tanggal 17 Desember 1958 dibuat dihadapan Notaris Lie Kwee Nio didaftar dibawah Nomor 58, tanah a quo dibaliknamakan menjadi atas nama TAN TJIN NIO alias INAH dan selanjutnya dilakukan perubahan buku tanah dan dikeluarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Desa Cikampek Selatan tertanggal 25 April 1978 atas nama TAN TJIN NIO alias INAH berdasarkan surat Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat tanggal 3 Mei 1977 Nomor 181/Pm.122/Sk/1977.

Menimbang, bahwa dari bukti P-11 ternyata TAN TJIN NIO alias INAH melaksanakan perkawinan sah dengan TJIO DJOE BIN alias DUKI pada tanggal 4 Nopember 1954 di Purwakarta dan setelah dihubungkan

dengan .....

dengan bukti P-2/T.I+II-5/T.T.III-1 dan bukti T.T.III-3, ternyata obyek sengketa diperoleh dengan cara membeli dari THUNG SIONG BOUW alias THUNG TJIN HOO oleh TAN TJIN NIO alias INAH berdasarkan surat jual beli tertanggal 17 Desember 1958 yaitu dalam masa perkawinan dengan suaminya TJIO DJOE BIN alias DUKI.

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat I dan II telah mengajukan bukti sebagaimana tersebut dalam terjemahan lampiran bukti T.T.III-5a yang antara lain disebutkan : "Persil yang diuraikan dimuka (tanah gubernemen) memiliki luas 756 m<sup>2</sup> (tujuh ratus lima puluh enam meter persegi) dan keputusan Gubernnen tertanggal 3 Agustus 1932 no 21 dijanjikan akan dimiliki oleh Tan Tjin Nio" tidaklah dapat melemahkan bukti-bukti Penggugat tersebut diatas dikarenakan menurut hukum, arti kata-kata "dijanjikan" mengandung makna "akan diberikan", yang berarti belum ada tindakan hukum yang nyata berupa peralihan hak, maka pernyataan seperti itu sama sekali tidak mempunyai akibat hukum, dan belum merupakan bukti kepemilikan Tan Tjin Nio atas tanah sengketa, sehingga bukti Tergugat I dan II tersebut dapat dikesampingkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan isi pasal 119 BW yo. pasal 35 ayat 1 UU No 1/1974, yang antara lain menentukan: "bahwa apabila tidak ditentukan lain dalam bentuk perjanjian, maka harta benda yang diperoleh selama berlangsungnya perkawinan, merupakan harta bersama" setelah dihubungkan dengan pertimbangan diatas serta fakta yang diperoleh selama persidangan berlangsung ternyata Majelis Hakim tidak menemukan adanya perjanjian perkawinan antara TJIO DJOE BIN dengan TAN TJIN NIO, oleh karenanya diperoleh fakta hukum bahwa tanah/bangunan yang menjadi objek sengketa adalah merupakan harta bersama suami isteri TJIO DJOE BIN alias DUKI dan TAN TJIN NIO alias INAH tersebut, bukanlah harta bawaan TAN TJIN NIO alias INAH dalam perkawinannya dengan TJIO DJOE BIN alias DUKI, sehingga keterangan saksi H. Samsul Bahri yang diajukan oleh Tergugat I dan II patut dikesampingkan.

Menimbang, bahwa oleh karena TAN TJIN NIO alias INAH dan TJIO DJOE BIN alias DUKI telah meninggal dunia masing-masing pada tanggal 18

Februari .....

Februari 1975 dan tanggal 21 September 1982 vide bukti P-5, P-6, P-7, maka harta bersama berupa tanah sengketa tersebut (sesuai bukti P-2/T.I+II-5/T.T.III-1) adalah merupakan harta peninggalan/boedel mereka yang belum terbagi, dan merupakan hak dari para ahli waris, termasuk didalamnya hak Penggugat, sesuai isi bukti P-1, sehingga dengan demikian petitum gugatan Penggugat pada angka 6 dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat pada angka 6 dapat dikabulkan, maka perlu diperintahkan agar Turut Tergugat III membaliknamakan tanah sengketa kepada para ahli waris tersebut diatas, sehingga petitum gugatan Penggugat pada angka 12 dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa serangkaian tindakan yang dilakukan oleh para Tergugat III, IV dan V yaitu membuat pernyataan Hak Waris dihadapan notaris Ahmad Wasim Darwis (Turut Tergugat I) pada tanggal 28 April 1989 yang didaftar dibawah nomor 8 (bukti T.I+II-1), dan setelah itu pada tanggal 15 Mei 1989, membalik namakan Sertifikat Hak Milik No.17/Desa Cikampek Selatan dari Tan Tjin Nio kepada Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V. Kemudian membuat Akta Pernyataan menolak warisan dan menyerahkan bahagian Tergugat IV dan V kepada Tergugat III yang didaftarkan pada Notaris Ahmad Wasim Darwis,SH dibawah daftar Nomor 9 tertanggal 28 April 1989, yang diikuti tindakan Tergugat III membalik namakan SHM No.17/Desa Cikampek Selatan menjadi atas nama Tergugat III sendiri, kemudian oleh Tergugat III menjual tanah sengketa kepada Sri Mulyati (Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 371 tertanggal 19-10-1989 (bukti T.I+II-3), dan pada tanggal 24 Oktober 1989 membalik namakan nya menjadi atasnamanya dan setelah itu Tergugat I menghibahkan kepada anaknya bernama Yanto Sutisna (Tergugat II) berdasarkan Akta Hibah Nomor 90 tertanggal 31 Mei 1993 serta membalik namakan atas Tergugat II, menurut penilaian Majelis adalah merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena perbuatan mereka tersebut sama sekali tanpa sepengetahuan dari ahli waris lain yaitu Tjio Tjin Tay dan Penggugat, padahal objek sengketa adalah merupakan harta boedel yang belum terbagi sebagaimana telah dapat dibuktikan dalam pertimbangan diatas. Oleh karenanya, rangkaian perbuatan yang dilakukan oleh para Tergugat yang pada

akhirnya .....



akhirnya menghasilkan product Akta Jual Beli nomor 371/16/JB/Ckp/1989 tertanggal 10 Oktober 1989 dan Akta Hibah no. 90/13/HB/Cikampek/1993 tertanggal 31 Mei 1993, harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena bertentangan dengan hukum yang berlaku, maka dengan demikian petitum gugatan Penggugat pada angka 7.3, 7.4 dan angka 8 dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dan II adalah notaris /PPAT, yang melaksanakan fungsinya sebagai pelayan publik dalam bidang kenotariatan, yang dalam pekerjaannya itu Turut Tergugat I dan II hanya bekerja berdasarkan keterangan dan bukti-bukti formil yang diajukan oleh pemohon yaitu para Tergugat I, II, III, IV dan V, yang sama sekali tidak melakukan pengecekan akan kebenaran dari keterangan dan surat-surat yang diajukan kepadanya, sehingga akibatnya telah terjadi kesalahan dan menimbulkan kerugian Penggugat serta ahli waris lainnya, maka para Turut Tergugat I dan II tersebut harus dinyatakan telah melakukan perbuatan melanggar hukum sehingga petitum gugatan Penggugat pada angka 9 dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa khusus pada Turut Tergugat III terbukti dalam melakukan tugas kewajibannya, terutama dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 17 (bukti P-2) maupun melakukan balik nama atas Sertifikat tanah tersebut sesuai dengan kelengkapan syarat-syarat formil sebagaimana ditentukan oleh Undang-undang, maka menurut penilaian Majelis Hakim, Turut Tergugat III tidak melakukan perbuatan melanggar hukum oleh penguasa, sehingga petitum gugatan Penggugat pada angka 10 harus ditolak.

Menimbang, bahwa serangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III, IV dan V tersebut tersebut diatas, telah menyebabkan tanah sengketa beralih kepada Tergugat I dan II, sehingga Tergugat I dan II dapat menguasai tanah sengketa sejak tahun 1989 hingga sekarang, telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, oleh karenanya berdasarkan pasal 1365 BW, terhadap sipembuat perbuatan melawan hukum itu jika menimbulkan kerugian bagi korban, maka ia wajib membayar ganti

rugi .....

rugi (Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 842 K/Pdt/1987 tertanggal 23 Desember 1987).

Menimbang, bahwa semenjak Tergugat I dan II menguasai tanah sengketa, Penggugat sama sekali tidak dapat menggunakan/menikmati tanah tersebut. Yang jika dikontraskan pertahunnya akan menghasilkan Rp. 15 juta pertahun, yang berarti sejak tahun 1989 sampai sekarang (tahun 2001) kurang lebih selama 12 tahun, kerugian yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp. 15 juta dikalikan 12 tahun = Rp. 180 juta ditambah dengan kerugian atas pembongkaran bangunan oleh Tergugat I dan II atas bangunan rumah seluas 350 m<sup>2</sup> dimana permeternya dihargai Rp.350.000,- maka jumlahnya sama dengan 350 m<sup>2</sup> x Rp.350.000,- = Rp.122.500.000,- sehingga total kerugian yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp.180.000.000,- + Rp.122.500.000,- = Rp. 302.500.000,- oleh karenanya kerugian yang diderita Penggugat kiranya realistis dan masuk akal bila dibebankan kepada Tergugat I dan II, sehingga petitum gugatan pada angka 11 dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa terhadap sita jaminan yang telah dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Karawang tanggal 1 Mei 2001 sesuai Berita acara sita Nomor 2/Pdt.G/2001/PN.Krw. telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan Majelis Hakim memandang perlu untuk tetap mempertahankan Sita Jaminan tersebut, guna menjamin terlaksananya putusan secara baik dan menghindari obyek sengketa dialihkan oleh Tergugat, maka Majelis Hakim berketetapan Sita jaminan tersebut harus dinyatakan sah dan berharga.

Menimbang, bahwa untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan terutama kerugian yang lebih besar kepada Penggugat dan demi terlaksananya putusan secara baik, maka Tergugat I dan II atau orang yang mendapat hak dari padanya, harus dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa dan SHM No.17/Desa Cikampek Selatan, tanggal 25 April 1978 dengan Surat Ukur no.1011 tanggal 30 Desember 1932 seluas 756 m<sup>2</sup> dalam keadaan kosong kepada Penggugat dalam waktu 8 (delapan) hari, terhitung sejak dilakukan tegoran oleh Ketua Pengadilan Negeri Karawang, yang bebas

dari segala .....

dari segala beban serta dalam keadaan aman, maka petitum gugatan Penggugat pada angka 13 dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa namun demikian, permohonan Penggugat agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada permintaan verzet, banding maupun kasasi (uit voerbaar bij voorraad), sebagaimana tercantum dalam petitum 14, kiranya tidak dapat dikabulkan, dikarenakan tidak terpenuhinya pasal 180 HIR.

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas, menurut pendapat Majelis Hakim Penggugat telah berhasil membuktikan sebahagian dalil-dalil gugatannya dan oleh karena itu gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebahagian.

#### **DALAM REKONPENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonsensi adalah sebagaimana diuraikan diatas.

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat-penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat I dan II dalam Konpensi, adalah didasarkan atas adanya perbuatan melawan hukum, dimana Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam Konpensi adalah bukan ahli waris alm. Tjio Djoe Bin alias Duki dan Tan Tjio Nio alias Inah, akan tetapi telah melakukan gugatan terhadap Penggugat-penggugat dalam Rekonsensi /Tergugat I dan II dalam Konpensi.

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan konpensi, Penggugat-penggugat dalam Konpensi telah dapat membuktikan bahwa ia adalah juga ahli waris almarhum suami isteri Tjio Djoe Bin alias Duki dan Tan Tjin Nio alias Inah, maka gugatan Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonsensi adalah didasarkan atas hukum dimana setiap orang yang merasa haknya dilanggar, ia berhak untuk mempertahankan haknya tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa oleh karena itu Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam Konpensi tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan

hukum .....

hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat-penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat I dan II dalam Kompensi, sehingga gugatan dalam rekonsensi itu harus dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ditemukan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam Kompensi, maka petitum selebihnya dalam gugatan Rekonsensi, patut dikesampingkan dan tidak perlu dibuktikan lagi.

#### **DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam kompensi dikabulkan sedangkan : gugatan Penggugat-penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat I dan II dalam Kompensi ditolak, maka Penggugat-penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat I dan II dalam Kompensi berada dipihak yang kalah maka berdasarkan pasal 181 (1) HIR Tergugat-tergugat dalam Kompensi/Penggugat-penggugat dalam Rekonsensi harus dihukum untuk membayar biaya-biaya perkara.

Mengingat hukum yang berlaku serta Undang-undang yang bersangkutan.

#### **MENGADILI**

#### **DALAM KOMPENSI**

#### **DALAM EKSEPSI**

Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dilakukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karawang tanggal 1 Mei 2001 terhadap obyek sengketa dengan bukti Sertifikat Hak Milik No.17/Desa

Cikampek .....

Cikampek Selatan, tertanggal 25 April 1978, dengan surat ukur no. 1011, tanggal 30 Desember 1932, seluas 756 m<sup>2</sup>, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan (d/h Agraria) Kabupaten Karawang.

3. Menyatakan sah menurut hukum TJIO WEE LIH alias ANIH, TJIO TJIN TAY, TJIO TJIN LEN dan TJIO NE LIH adalah sebagai ahli waris yang sah dari alm. TAN TJIN NIO alias INAH dan TJIO DJOE BIN alias DUKI.
4. Menyatakan sah menurut hukum Surat Keterangan Hak Waris tertanggal 05 April 1983 dengan akta no. 1/IV/1983 yang dibuat oleh Notaris /PPAT Ida Rosida Suryana, S.H.
5. Menyatakan sah menurut hukum obyek sengketa dengan bukti Sertifikat Hak Milik No. 17/Desa Cikampek Selatan, tanggal 25 April 1978, dengan Surat Ukur No. 1011, tanggal 30 Desember 1932, seluas 756 m<sup>2</sup>, yang semula atas nama TAN TJIN NIO yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan (d/h.Agraria) kabupaten Karawang adalah milik TJIO WEE LIH, TJIO TJIN TAY, TJIO TJIN LEN dan TJIO NE LIH, yang belum terbagi waris.
6. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap :
  - 6.1. Surat keterangan Hak Waris No. 8/IV/KHW/1989, tanggal 26 April 1989.
  - 6.2. Akta pembagian Harta Warisan No. 119/9/PHW/1989, tanggal 28 April 1989.
  - 6.3. Akta Jual Beli No. 371/16/JP/Ckp/1989, tanggal 19 Oktober 1989.
  - 6.4. Akta Hibah No. 90/13/HB/CIKAMPEK/1993, tanggal 31 Mei 1993.
7. Menyatakan menurut hukum para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechmatige daad).

8. Menyatakan .....

8. Menyatakan menurut hukum Turut Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechmatige daad ).
9. Menghukum tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dengan perincian sebagaimana terurai dalam posita pada point 14 yang jumlahnya sebesar Rp 302.500.000,- (Tiga ratus dua juta lima ratus ribu rupiah).
10. Menghukum Turut Tergugat III membalik nama Sertifikat obyek sengketa dan bukti Hak Milik No. 17/Desa Cikampek Selatan, tanggal 25 April 1978, dengan Surat Ukur No. 1011 tanggal 30 Desember 1932 luas 756 M2, dari nama Tergugat II kepada TJIO WEE LIE alias ANIH, TJIO TJIN TAY, TJIO TJIN LEN dan TJIO NE LIH.
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau orang lain yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa dan Sertifikat Hak Milik No. 17/Desa Cikampek Selatan, tertanggal 25 April 1978 dengan surat ukur No. 1011 tanggal 30 Desember 1932 seluas 756 M2. *dalam keadaan kosong kepada Penggugat dalam waktu 8 (delapan) hari terhitung sejak dilakukan tegoran oleh Ketua Pengadilan Negeri Karawang, yang bebas dari segala beban serta dalam keadaan aman.*
12. Menghukum Turut Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk mentaati dan melaksanakan seluruh isi putusan ini.
13. Menolak gugatan Penggugat selebihnya.

**DALAM REKONPENSI**

Menolak gugatan Penggugat-penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam konpensi untuk seluruhnya.

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

Menghukum .....

Menghukum Tergugat-tergugat dalam Konpensi/Penggugat-penggugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini yang jumlahnya sebesar Rp 893.000,- (Delapan ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan pada hari SE N I N tanggal 24 JUNI DUA RIBU SATU, dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang, oleh kami SOLTONI MOHDALLY,SH sebagai Hakim Ketua, dan YONISMAN,SH, serta I.G.A.B. KOMANG W.A,SH. masing masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dimuka persidangan yang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Hakim Ketua tersebut, dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota, H. HARRY MASRIYANTO,SH. Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan II, serta Kuasa Turut Tergugat III tanpa dihadiri oleh Tergugat III, IV dan V serta Turut Tergugat I dan II.



Hakim-Hakim Anggota.

t. t. d.

(YONISMAN, SH.)

t. t. d.

(I.G.A.B. KOMANG W.A. SH.)

Hakim Ketua,

t; t. d.

(SOLTONI MOHDALLY,SH.)

Panitera Pengganti,

t. t. d.

(H. HARRY MASRIYANTO, SH)

biaya .....

Biaya-biaya :

- Administrasi .....	Rp. 50.000.-
- Panggilan .....	Rp. 284.000.-
- Redaksi.....	Rp. 3.000.-
- Meterai .....	Rp. 6.000.-
- Biaya Sita .....	Rp. 550.000.-
<b>JUMLAH</b>	<b>Rp. 893.000.-</b>

C A T A T A N :

Fotocopy salinan Putusan Pengadilan Negeri Karawang tanggal 24 Juni 2001, Nomor : 2 / Pdt/G/2001/P.N. Krw, sesuai dengannya- diberikan untuk dan atas permintaan Kuasa Tergugat I dan Tergugat II : SUGITO, S.H.- sendiri .--

Karawang, 23 Agustus 2001.-

WAKIL PANITIA  
PENGADILAN NEGERI KARAWANG,



H. HARRY MASRIYANTO, S.H.  
NIP : 040. 025. 828 .-



# PENGADILAN TINGGI BANDUNG



## PUTUSAN

Reg. No. : .....<sup>92</sup> /Rdt. / ..... 2002...../PT. Bdg.



DALAM PERKARA BANDING PERDATA

ANTARA :

.....  
NY. SRI MULYATI, Cb

MELAWAN :

.....  
TJIO WEE LIE alias ANH, DKK

P U T U S A N

NOMOR: 92 /PDT /2002 /PT.EDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung, yang mengadili perkara -  
perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan -  
putusan tersebut dibawah ini dalam perkara antara : -----

1. NY. SRI MULYATI, pekerjaan Ibu rumah tangga  
beralamat Jalan Ir. H. Juanda No. 15  
C, Desa Cikampek Timur, Kecamatan --  
Cikampek, Kabupaten Dati II Karawang

2. YANTO SUTISNA, pekerjaan Wiraswasta, ber --  
alamat Jalan Ir. H. Juanda No. 15 C,  
Desa Cikampek Timur, Kecamatan Cikam  
pek, Kabupaten Dti II Karawang ; ---  
Melalui kuasanya : SUGITO, SH. Penga  
cara/Penasihat Hukum, beralamat Kan  
tor di Jl. Jend. Sudirman No. 165 --  
Purwakarta, berdasarkan Surat Kuasa  
Khusus tanggal 9 Juli 2001 ; -----  
Selanjutnya disebut sebagai Pemban -  
ding semula Tergugat I dan Tergugat-  
II ; -----

M e l a w a n

- TJIO WEE LIE alias ANIH, perempuan, umur 76-  
tahun, pekerjaan Ibu rumah tangga, -  
beralamat di Jalan Tuparev No. 549 -

/Karawang .....



Karawang ; -----  
Melalui kuasanya ; SOLICHUL MUKMI -  
NAH, SH. Advokat/Penasihat Hukum, -  
berkantor di Jalan Surotokunto No.-  
106 Karawang, berdasarkan Surat Kua  
sa Khusus tanggal 11 September 2000  
Selanjutnya disebut sebagai Terban-  
ding semula Penggugat ; -----

D a n

1. TJIO TJIN LEN alias LENDRA HARSONO, almarhum  
atau SILVIA HARSONO selaku ahli we-  
risnya, beralamat Kampung Johar Bara  
Rt 01 Rt 16, Kelurahan Karawang We -  
tan, Kecamatan Karawang, Kabupaten-  
II Karawang ; -----

Selanjutnya disebut sebagai Turut -  
Terbanding I semula Tergugat III ; -

2. NY. TJIO NE LIH alias NELLY NELYAWATI, pe-  
kerjaan Ibu rumah tangga, beralamat  
Jalan Ir.H.Juanda No. 21 Desa Cikam-  
pek Timur, Kecamatan Cikampek, Kabu-  
paten Dati II Karawang ; -----

Selanjutnya disebut sebagai Turut --  
Terbanding II semula Tergugat IV ; -

3. Ny. ELLYAWATI alias TJIO E LIE, pekerjaan -  
Ibu Rumah tangga, beralamat Jalan -  
A.Yani No.109 Desa Cikampek Kota,Ke-  
camatan Cikampek, Kabupaten Dati II-

/ Karawang .....

Karawang ; -----

Selanjutnya disebut sebagai Turut -  
Terbanding III semula Tergugat V ;--

4. AHMAD WASIM DARWIS, SH, pekerjaan Mantan No-  
taris /PPAT di Karawang, beralamat -  
Jalan Prapenca Raya, Blok P.V. Komple  
POM AD No. G.5 Kebayoran Baru Jakart  
Selatan ;-----  
Selanjutnya disebut sebagai Turut --  
Terbanding IV semula Turut Tergugat



5. Ny. KHADIJAH SYAHBUDI SALEH, SH; pekerjaan -  
Notaris /PPAT di Karawang, berkantor  
di Jalan Kertabumi No. 60 A Karawang  
Selanjutnya disebut sebagai Turut --  
Terbanding V semula Turut Tergugat ]



6. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL c/q KEPALA  
KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NAS:  
NAL PROPINSI JAWA BARAT o/q KEPALA .  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARAWAN  
beralamat di Jalan A Yenf No.68 Kar  
wang ; -----  
Selanjutnya disebut sebagai Turut  
Terbanding VI semula Turut Tergugat  
III ; -----

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ; -----

Telah membaca surat-surat pemeriksaan mengenai perk  
ra tersebut ; -----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai

/duduknya .....

duduknya perkara ini, seperti tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor :2/Pdt.G/2001/PN.Krw. tanggal 24 Juni 2001 dalam perkara antara kedua belah pihak yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

DALAM KONPENSI :

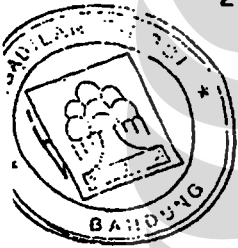
DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III ; -----

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ; -----
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dilakukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karawang tanggal 1 Mei 2001 terhadap obyek sengketa dengan bukti Sertifikat Hak Milik No. 17 /Desa Cikampek Selatan, tertanggal 25 April 1978, dengan surat ukur no.1011, tanggal 30 Desember 1932, seluas 756 m2, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan (d/n Agraria) Kabupaten Karawang ; -----
3. Menyatakan sah menurut hukum TJIO WEE LIH alias ANIH, TJIO TJIN TAY, TJIO TJIN LEN dan TJIO NE LIH adalah sebagai ahli waris yang sah dari alm. TAN TJIN NIO alias INAH dan TJIO DJOE BIN alias DUKI ;-----
4. Menyatakan sah menurut hukum Surat Keterangan Hak Waris tertanggal 05 April 1983 dengan Akte No.1/IV/1983 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ida ROSIDA SURYANA, SH ;-----
5. Menyatakan sah menurut hukum obyek sengketa dengan bukti Sertifikat Hak Milik No.17 /Desa Cikampek Selatan, tanggal 25 April 1978, dengan Surat Ukur No.1011, tanggal 30 1932, seluas 756 m2, yang semula atas nama TAN TJIN NIO yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan (d/n Agraria) --

/Kabupaten .....



Kabupaten Karawang adalah milik TJIO WEE LIH, TJIO TJIN TAY, TJIO TJIN LEN dan TJIO NE LIH, yang belum terbagi-waris ; -----

6. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum-terhadap : -----

6.1. Surat keterangan Hak Waris No.8/IV/KHW/1989, tang - gal 26 April 1989; -----

6.2. Akta pembagian Harta Warisan No.119/9/PHW/1989;tang gal 28 April 1989 ;-----

6.3. Akta Jual Beli No. 371/16/JB/Ckp/1989, tanggal 19 - Oktober 1989 ;-----

6.4. Akta Hibah No. 90/13/HB/CIKAMPEK/1993, tanggal 31 - Mei 1993 ;-----

7. Menyatakan menurut hukum para tergugat telah melakukan - perbuatan melawan Hukum ( Onrechmatige daad ) ;-----

8. Menyatakan menurut hukum Turut Tergugat I dan Tergugat - II telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad ) ;-----

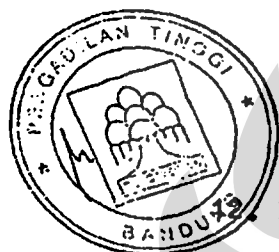
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar gan - ti rugi kepada Penggugat dengan perincian sebagaimana - terurai dalam posita pada point 14 yang jumlahnya sebe - sar Rp. 302.500.000,- ( Tiga ratus dua juta lima ratus - ribu rupiah ) ;-----

10. Menghukum Turut Tergugat III membalik nama Sertifikat - obyek sengketa dan bukti Hak Milik No.17/Desa Cikampek - Selatan,tanggal 25 April 1978, dengan Surat Ukur No.1011 tanggal 30 Desember 1932 luas 756 M2, dari nama Tergugat II kepada TJIO WEE LIE alias ANIH, TJIO TJIN TAY, TJIO - TJIN LEN dan TJIO NE LIH ;-----

11. ....



11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau orang lain -- yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa dan sertifikat Hak Milik No. 17/Desa Cikampek Selatan, tertanggal 25 April 1978 dengan surat ukur No. 1011 tanggal 30 Desember 1982 seluas 756 m2 dalam keadaan kosong kepada Penggugat dalam waktu 8 (delapan) hari terhitung sejak dilakukan tegoran oleh Ketua Pengadilan Negeri Karawang, yang bebas dari segala beban serta dalam keadaan aman ; -----  
Menghukum Turut Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat -- III untuk mentaati dan melaksanakan seluruh isi putusan ini ; -----



13. Menolak gugatan Penggugat selebihnya ; -----



DALAM REKONPENSI :

Menolak gugatan Penggugat-Penggugat dalam Rekonsensi Tergugat I dan Tergugat II dalam Konpensasi untuk seluruhnya ; -----

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menghukum Tergugat-Tergugat dalam Konpensasi/Penggugat Penggugat dalam Rekonsensi untuk membayar biaya perkara ini yang jumlahnya sebesar Rp. 893.000,- (Delapan ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah) ; -----

Menimbang, bahwa menurut Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh : S. NANA SUJANA, SH. Panitera, Sekretaris Pengadilan Negeri Karawang tanggal 10 Juli 2001 yang menerangkan bahwa Kuasa Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II telah menyatakan permohonan banding terhadap putusan tersebut diatas, permohonan banding tersebut --

/telah .....

telah diberitahukan kepada pihak lawannya masing-masing pada tanggal 16 Juli 2001, 18 Juli 2001, 1 Agustus 2001, 7 Agustus 2001 dan tanggal 8 Oktober 2001 dengan seksama ; --

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang tanggal 17 September 2001, memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak lawannya masing-masing tanggal 18 September 2001, 21 September 2001, 25 September 2001, 28 September 2001 dan tanggal 8 Oktober 2001 dengan seksama ;

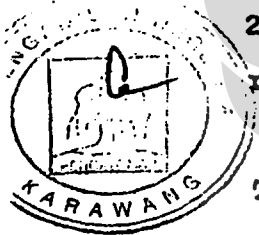
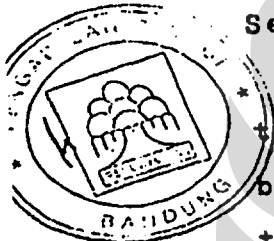
Menimbang, bahwa kepada para pihak yang berperkara telah diberitahukan untuk memeriksa berkas perkara, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, masing-masing tanggal 20 Desember 2001, 21 Desember 2001, 26 Desember 2001, 27 Desember 2001, 31 Desember 2001 dan tanggal 4 Februari 2002 dengan seksama ; -----

Menimbang, bahwa pihak Terbanding semula Penggugat Turut Terbanding I semula Tergugat III, Turut Terbanding I semula Tergugat IV, Turut Terbanding III semula Tergugat V Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat III tidak mengajukan kontra memori banding ; -----

#### TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II, masih dalam tenggang waktu dan dengan cara-cara serta syarat-syarat yang telah ditetapkan undang-undang, oleh .....

/karenanya .....





kerenanya permohonan banding tersebut dapat diterima ; ---

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan -  
Tinggi mempelajari, meneliti dengan seksama berkas perkara  
dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Karawang tang-  
gal 24 Juni 2001 Nomor : 2/Pdt.G/2001/PN.Krw. serta memori  
banding, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat-  
bahwa tidak terdapat hal-hal baru dalam memori banding ---  
tersebut, melainkan hanya mengulangi saja hal-hal yang te-  
lah dikemukakan dalam persidangan tingkat pertama yang per-  
timbangan hukumnya telah dipertimbangkan dengan tepat dan  
benar oleh Hakim tingkat pertama, oleh karena itu pertim-  
bangan-pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut -  
oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi diambil alih dijadi-  
ken pertimbangannya sendiri didalam memutus perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimba-  
ngan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri ----  
Karawang tanggal 24 Juni 2001 Nomor : 2/Pdt.G/2001/PN.Krw.  
haruslah dikuatkan ; -----

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I dan -  
Tergugat II berada dipihak yang kalah, maka biaya perkara-  
dalam kedua tingkat peradilan ini dibebankan kepadanya ; -

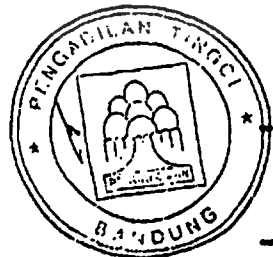
Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 dan  
ketentuan-ketentuan lain yang bersangkutan ; -----

M E N G A D I L I

Menerima permohonan banding dari Pembanding semu-  
la Tergugat I dan Tergugat II ; -----

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Karawang ---  
tanggal 24 Juni 2001 Nomor : 2/Pdt.G/2001/PN.Krw.

/yang .....



yang dimohonkan banding tersebut ; -----  
 - Menghukum Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam kedua - tingkat peradilan yang dalam tingkat banding saja sebesar Rp. 125.000,- (seratus dua puluh lima ribu rupiah) ; -----

Demikianlah diputuskan pada hari : RABU, tanggal 8-MEI 2002 dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, oleh kami : H. ACHMAD DARDIRI, SH. Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Hakim Ketua Majelis dengan EKO WARDOYO, SH. dan ATJO DARSONO, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua -- Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 92 /Pdt/2002 /Pen/PT.Bdg. - tanggal 7 Maret 2002, putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga oleh Hakim Ketua Majelis dalam persidangan yang -- terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dihadiri oleh : S A L E H A, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara. -----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

*Atd.*

*Atd.*

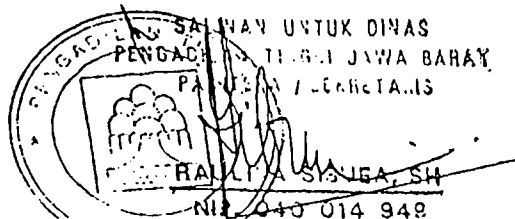
EKO WARDOYO, SH.

H. ACHMAD DARDIRI, SH.

*Atd.*

ATJO DARSONO, SH

/PANITERA .....



PANITERA PENGANTI,

*Md.*

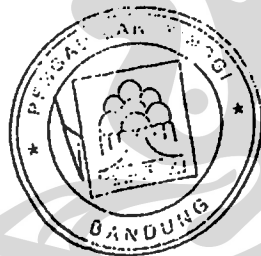
S A L E H A.

Perincian biaya perkara :

- biaya meterai ..... Rp. 6.000,-
- biaya redaksi ..... Rp. 3.000,-
- biaya administrasi .... Rp. 116.000,-

J u m l a h ..... Rp. 125.000,-

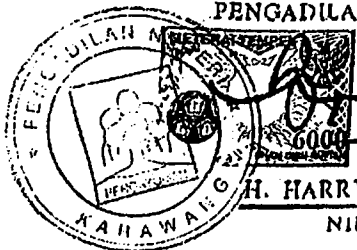
( seratus dua puluh lima ribu rupiah )



Salinan sesuai dengan aslinya, diberikan kepada dan atas permintaan: Kuasa Lemban  
ding ; .....

Karawang, 26 Juni 2002.

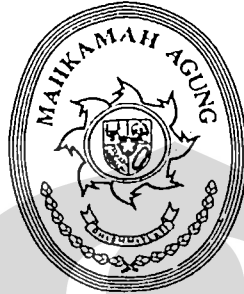
WAKIL PANITERA  
PENGADILAN NEGERI KARAWANG



*H. Harry Masriyanto*  
H. HARRY MASRIYANTO, SH.

NIP. 040 025 828

MAHKAMAH AGUNG  
REPUBLIK INDONESIA



**PUTUSAN**

Reg. No. ..... *1468* ..... K/Pdt./20*05*.....



**PERKARA KASASI PERDATA**

antara :

*NY. SRI MULYATI. dk.*

melawan :

*TJIO WEE LIE alias ANIH*

**PUTUSAN**

**NOMOR : 1468 K/Pdt/2005**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**


Memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

1. **NY. SRI MULYATI**, bertempat tinggal di Jalan Ir. H. Juanda No. 15 C, Desa Cikampek Timur, Kecamatan Cikampek, Kabupaten Karawang ;

2. **YANTO SUTISNA**, bertempat tinggal di Jalan Ir. H. Juanda No. 15 C, Desa Cikampek Timur, Kecamatan Cikampek, Kabupaten Karawang, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. Frans H. Winarta, S.H., M.H., 2. Andrei Antoro, S.H., 3. Taufik Nugraha, S.H., 4. Francisca Romana, S.H., Advokat dan Pengacara, beralamat di Kelapa Gading Boulevard TB 2/24, Kelapa Gading Permai Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Juni 2002, Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pemanding ;

**m e l a w a n**


**TJIO WEE LIE** alias **ANIH**, bertempat tinggal di Jalan Tuparev No. 549 Karawang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Solichul Mukminah, S.H. Adovakat dan Pengacara, beralamat di Jalan Surotokunto No. 106 Karawang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 September 2000,

Termohon.... 

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

d a n

1. **TJIO TJIN LEN** alias **LENDRA HARSONO** almarhum atau **SILVIA HARSONO**, selaku ahli warisnya, bertempat tinggal di Kampung Johar Barat RT. 01, RW. 16, Kelurahan Karawang Wetan, Kecamatan Karawang, Kabupaten Karawang ;
2. **NY. TJIO NE LIH** alias **NELLY NELYAWATI**, bertempat tinggal di Jalan Ir. H. Juanda No. 21, Desa Cikampek Timur, Kecamatan Cikampek, Kabupaten Karawang ;
3. **NY. ELLYAWATI** alias **TJIO E LIE**, bertempat tinggal di Jalan A. Yani No. 106 Desa Cikampek Kota, Kecamatan Cikampek, Kabupaten, Karawang ;
4. **AHMAD WASIM DARWIS, S.H.**, bertempat tinggal Jalan Prapanca Raya Blok P.V, Komplek POM AID No. G.5, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ;
5. **NY. KHADIJAH SYAHBUDI SALEH, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Kertabumi No. 60. A, Karawang ;
6. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KEPALA KANTOR WLAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA BARAT Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARAWANG**, beralamat di Jalan A. Yani No. 68 Karawang, Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding ;

Mahkamah...

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi sebagai Para Tergugat dan Para Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Karawang pada pokoknya atas dalil-dalil :

- Bahwa ayah Penggugat bernama Tjio Djoe Bin alias Duki semasa hidupnya telah menikah dengan Tan Tjin Nio alias Inah di Kantor Catatan Sipil Purwakarta pada tanggal 4 November 1954 (Akta Perkawinan No. 47), dan kedua orang tua Penggugat tersebut telah meninggal dunia yaitu ayah Penggugat meninggal dunia tanggal 21 September 1982 dan ibu Penggugat meninggal dunia tanggal 18 Februari 1975 dan berdasarkan Akta Keterangan Hak Waris No. I/IV/1983 tanggal 5 April 1983 yang dibuat oleh Notaris Ida Rosida Suryana, S.H. telah menetapkan bahwa ahli waris almarhum Tjio Djoe Bin alias Duki dan Tan Tjin Nio alias Inah secara hukum adalah :



1. Tjio Wee Lie, perempuan, lahir di Cikampek, tanggal 15 Juli 1924 ;
  2. Tjio Tjin Tay, laki-laki, lahir di Cikampek, tanggal 20 Oktober 1941 ;
  3. Tjio Tjin Len, laki-laki, lahir di Cikampek, tanggal 26 Juni 1943 ;
  4. Tjio Ne Lih, perempuan, lahir di Cikampek, tanggal 18 Juli 1949 ;
- Bahwa ibu Penggugat semasa hidupnya memiliki sebidang tanah darat yang terletak di Desa Cikampek Timur (d/h. Desa Cikampek selatan), Kecamatan Cikampek, Kabupaten Karawang dengan bukti Sertifikat Hak Milik No. 17/ Desa Cikampek Selatan, tertanggal 25 April 1978, luas 756 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 1011, tanggal 30 Desember 1932, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan (d/h. Agraria) Kabupaten Karawang yang di atasnya berdiri bangunan

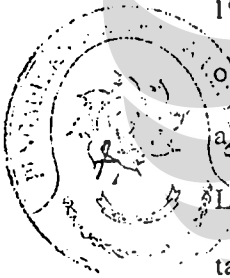
rumah.....

rumah tinggal seluas 350 m2, dengan batas-batas seperti tersebut dalam surat gugatan ;

- Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, Tjio Tjin Len alias Lendra Harsono (Tergugat III), Tjio Ne Lih alias Nely Nelyawaty (Tergugat IV) dan Tjio E Lie alias Elyawati (Tergugat V) pada tanggal 26 April 1989, membuat Surat Keterangan Hak Waris dengan Akta No. 8/IV/KHW/1989, dihadapan Notaris Ahamad Wasim Darwis, S.H. (Turut Tergugat I), yang menetapkan bahwa ahli waris almarhum Ny. Tan Tjin Nio alias Inah dan almarhum Tjio Djoe Bin alias Duki adalah :



1. Lendra Harsono alias Tjio Tjin Len ;
2. Nely Nelyawati alias Tjio Ne Lih ;
3. Elyawati alias Tjio E Lie ;



Bahwa dengan dasar Akta Keterangan Hak Waris tersebut, pada tanggal 15 Mei 1989, Sertifikat Hak Milik No. 17/ Desa Cikampek Selatan (Objek sengketa), oleh Turut Tergugat III dibalik nama dari Tan Tjin Nio kepada Lendra Harsono alias Tjio Tjin Len, Nely Nelyawaty alias Tjio Ne Lih dan Elyawati alias Tjio E Lie. Sedangkan Surat Keterangan Hak Waris dengan Akta No. 8/IV/KHW/1989, tanggal 26 April 1989 tersebut telah menghilangkan 2 (dua) orang ahli waris yang berhak yakni Tjio Wee Lie alias Anih (Penggugat) dan Tjio Tjin Tay almarhum dan menggantikannya dengan ahli waris lain yaitu Elyawati alias Tjio E Lie yang sebenarnya bukan anak dari Tan Tjin Nio dan Tjio Djoe Bin ;

- Bahwa dengan dasar Akta Keterangan Waris yang dibuat oleh Turut Tergugat I, maka pada tanggal 28 April 1989 Turut Tergugat I kembali membuat akta pembagian harta warisan dengan Akta No. 119/9/PHM/1989; dimana hak yang tercantum dalam objek sengketa atas nama Tergugat IV dan Tergugat V diserahkan kepada Lendra Harsono alias Tjio Tjin Len (Tergugat III) sehingga

sertifikat. ....

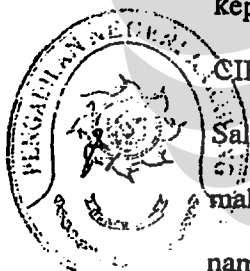


sertifikat objek sengketa pada tanggal 15 Mei 1989 kembali dibalik nama menjadi nama Lendra Harsono alias Tjio Tjin Len ;

- Bahwa pada tanggal 19 Oktober 1989 almarhum Lendra Harsono alias Tjio Tjin Len telah menjual objek sengketa berikut bangunannya kepada Tergugat I seharga Rp. 20.000.000.- (dua puluh juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli No. 371/16/JB/CKP/1989, tertanggal 19 Oktober 1989, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I dan penjualan objek sengketa tersebut tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin Penggugat selaku ahli waris yang sah yang juga sebagai ahli waris yang berhak atas objek sengketa tersebut, dengan dasar Akta Jual Beli tersebut maka sertifikat objek sengketa pada tanggal 24 Oktober 1989 oleh Turut Tergugat III dibalik nama dari Lendra Harsono (Tergugat III) kepada Tergugat I ;



- Bahwa pada tanggal 31 Mei 1993 Tergugat I telah menghibahkan objek sengketa kepada Tergugat II sebagai mana tertuang dalam Akta Hibah No. 90/13/HB/CIKAMPEK/1993, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Khadijah Syahbudi Saleh, S.H. yaitu Turut Tergugat II sehingga dengan dasar akta hibah tersebut maka objek sengketa oleh Turut Tergugat III pada tanggal 28 Juni 1995 dibalik nama dari Tergugat I kepada Tergugat II sehingga dengan demikian secara de facto menurut hukum objek sengketa sekarang menjadi milik Tergugat II ;



- Bahwa Tjio Tjin Tay alias Endang Mustofa telah meninggal dunia pada tanggal 23 Desember 1997; Tjio Tjin Len alias Lendra Harsono (Tergugat III) meninggal pada tanggal 22 Februari 1999 dan meninggalkan seorang anak bernama Silvia Harsono, perempuan lahir di Karawang tahun 1976 ;
- Bahwa sebelum gugatan perdata ini diajukan ke Pengadilan Negeri Karawang dimana Penggugat melalui anak Penggugat telah menghubungi Tergugat I dan Tergugat II untuk bermusyawarah dan memberikan fakta bahwa mengenai


keabsahan...*[Signature]*

keabsahan jual beli yang dilakukan oleh almarhum Lendra Harsono dengan Tergugat I adalah cacat hukum, hal mana Penggugat juga telah meminta bantuan kepada pihak ketiga guna menghubungi Tergugat II untuk memberikan pengertian bahwa jual beli tersebut tidak benar karena Penggugat tidak pernah menandatangani ataupun menjualnya kepada Tergugat I dan II, dimana Penggugat adalah salah satu ahli waris yang berhak atas objek sengketa, akan tetapi Tergugat I dan II tidak menghiraukannya dan yang lebih parah lagi tergugat I menghancurkan bangunan rumah tinggal yang berdiri diatas objek sengketa seluas 350 m<sup>2</sup>, sehingga bangunan rumah tinggal peninggalan orang tua Penggugat tersebut sudah rata dengan tanah ;



Bahwa perbuatan Turut Tergugat I dalam membuat Keterangan Hak Waris tertanggal 26 April 1989 dengan Akta No. 8/IV/KHW/1989, sangat bertentangan dengan hukum yang berlaku untuk itu, karena sebelumnya telah dibuat Surat Keterangan Hak Waris pada tanggal 5 April 1983 dengan Akta No. 1/IV/1983 dihadapan Notaris/PPAT Ida Rosida Suryana, S.H., sehingga dengan demikian jelas terbukti akta keterangan waris yang dibuat oleh Turut Tergugat I tersebut terlihat adanya unsur pemalsuan data dan keterangan palsu yang dilakukan oleh Tergugat III, IV dan V, sehingga terbukti cacat hukum oleh karenanya akta tersebut harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Bahwa dengan dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum atas akta keterangan hak waris yang dibuat oleh Turut Tergugat I tersebut, maka akta Pembagian Harta Warisan No. 119/9/PHW/1989, tertanggal 28 April 1989 dan Akta Jual Beli No. 371/16/JP/Ckp/1989, tertanggal 19 Oktober 1989, yang keduanya dibuat oleh Turut Tergugat I dan Akta Hibah No. 90/13/HB/CIKAMPEK/1993, tertanggal 31 Mei 1993, yang dibuat oleh Turut Tergugat II, seluruhnya harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum,

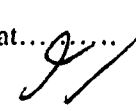
sebab.... 

sebab seluruhnya pada awalnya bersumber kepada Akta Keterangan Hak Waris No. 8/IV/KHW/1989, tertanggal 26 April 1989 yang telah terbukti cacat hukum ;

- Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II didalam membuat akta-akta sebagaimana tersebut diatas, tidak diteliti terlebih dahulu secara cermat sehingga menimbulkan kerugian yang besar bagi Penggugat, oleh karenanya perbuatan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II terbukti merupakan perbuatan melawan hukum ;

- Bahwa demikian pula Tergugat IV dan Tergugat V telah terbukti membantu almarhum Lendra Harsono alias Tjio Tjin Len/Tergugat III didalam membuat surat keterangan hak waris tertanggal 26 April 1989 dengan Akta No. 8/IV/KHW/1989 dan Akta Pembagian Harta Warisan tertanggal 28 April 1989 adalah merupakan perbuatan melawan hukum, karena tidak memberitahukan kepada Penggugat, sehingga wajib dihukum untuk mencabut dan membatalkan kedua akta tersebut yang jelas-jelas adalah cacat hukum ;

- Bahwa perbuatan Turut Tergugat III dalam melakukan balik nama terhadap sertifikat objek sengketa yaitu Hak Milik No. 17/Desa Cikampek Selatan dari ibu Penggugat yaitu Tan Tjin Nio alias Inah kepada Lendra Harsono dan kawan-kawan sampai terakhir kepada Tergugat II dengan tidak mempelajari dan meneliti kebenaran atas akta-akta dan persyaratan lainnya tersebut dimana terlihat adanya kejanggalan terutama dalam balik nama warisan dan pembagian waris dilakukan dalam 1 (satu) hari yaitu tanggal 15 Mei 1989 hanya nomor registernya yang berbeda, sehingga jelas terlihat perbuatan Turut Tergugat III tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penguasa, oleh karenanya dengan demikian Turut Tergugat III harus dihukum dengan perintah membalik nama kembali sertifikat hak milik atas objek sengketa dari nama

Tergugat...



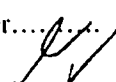
Tergugat II kepada nama Penggugat dan kawan-kawan sesuai dengan Akta Surat Keterangan Hak Waris No. 1/IV/1983, tertanggal 5 April 1983 yang dikeluarkan oleh Notaris Ida Rosida Suryana, S.H. ;

- Bahwa Tergugat I dan II terbukti telah menguasai objek sengketa secara tidak sah dan melawan hukum mulai dari tahun 1989 sampai gugatan ini diajukan yakni 12 tahun, dan jika objek sengketa tersebut dikontrakkan akan menghasilkan rata-rata pertahunnya sekitar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dan nilai bangunan rumah yang telah di bongkar scharga Rp. 350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) permeter, dengan demikian jumlah seluruhnya Rp. 302.500.000,- (tiga ratus dua juta lima ratus ribu rupiah). Oleh karena Tergugat I dan II telah terbukti menguasai objek sengketa dan telah merugikan Penggugat, maka perbuatannya tersebut wajib dihukum dengan tuntutan ganti rugi sebagaimana terurai tersebut diatas ;

- Bahwa dengan demikian jelas-jelas terbukti secara hukum penguasaan objek sengketa oleh Tergugat I dan II adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya Tergugat I dan II atau orang lain yang mendapat hak dari padanya harus dihukum dengan perintah mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa berikut sertifikatnya kepada Penggugat dalam keadaan kosong, aman dan bebas dari segala beban jika perlu dengan bantuan aparat keamanan ;

- Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia baik mengenai keberadaan objek sengketa maupun tuntutan ganti rugi, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan yang memeriksa perkara gugatan ini berkenan meletakkan sita jaminan terhadap :

1. Objek Sengketa dengan bukti Sertifikat Hak Milik No. 17/Desa Cikampek Selatan, tertanggal 25 April 1978, dengan Surat Ukur No. 1011, tanggal 30

Desember.....  


Desember 1932 seluas 756 m<sup>2</sup>, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan (d/h. Agraria) Kabupaten Karawang, agar tidak dialihkan, dirubah bentuk ataupun dijaminkan kepada pihak lain ;

2. Toko Bangunan Mulia yang terletak di Jalan Ir. H. Juanda No. 15 C, Cikampek Timur, Kecamatan Cikampek, Kabupaten Karawang milik Tergugat I dan II, agar tidak dialihkan, dijaminkan kepada pihak lain guna dilelang untuk umum dan hasilnya untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebagaimana tertuang dalam posita ;

Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat berdasarkan hukum, maka Penggugat mohon putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding ataupun kasasi dari para Tergugat dan Para Turut Tergugat ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Karawang untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Karawang terhadap objek sengketa dengan bukti Sertifikat Hak Milik No. 17/Desa Cikampek Selatan, tertanggal 25 April 1978, dengan Surat Ukur No.1011, tanggal 30 Desember 1932, seluas 756 m<sup>2</sup>, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan (d/h. Agraria) Kabupaten Karawang ;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Karawang terhadap Toko Bangunan Mulia yang terletak di Jalan Ir. H. Juanda No. 15 C Cikampek Timur, Kecamatan Cikampek, Kabupaten Karawang ;
4. Menyatakan sah menurut hukum Tjio Wee Lie alias Anih, Tjio Tjin Tay, Tjio Tjin Len dan Tjio Ne Lih adalah ahli waris yang sah dari almarhum Tan Tjio Nio

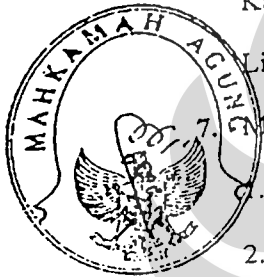
alias....



alias Inah dan Tjio Djoe Bin alias Duki ;

5. Menyatakan sah menurut hukum surat keterangan hak waris tertanggal 5 April 1983 dengan Akta No. 1/IV/1983 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ida Rosida Suryana, S.H. ;

6. Menyatakan sah menurut hukum objek sengketa dengan bukti sertifikat Hak Milik No. 17/Desa Cikampek Selatan, tanggal 25 April 1978, dengan Surat Ukur No.1011, tanggal 30 Desember 1932, seluas 756 m2, yang semula atas nama Tan Tjin Nio yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan (d/h. Agraria) Kabupaten Karawang adalah milik Tjio Wee Lie, Tjio Tjin Tay, Tjio Tjin Len dan Tjio Ne Lih yang belum terbagi waris ;



Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap :

1. Surat Keterangan Hak Waris No. 8/IV/KHW/1989, tanggal 26 April 1989 ;

2. Akta Pembagian Harta Warisan No.119/9/PHW/1989, tanggal 28 April 1989 ;

3. Akta Jual Beli No. 371/16/JB/Ckp/1989, tanggal 19 Oktober 1989 ;

4. Akta Hibah No. 90/13/HB/CIKAMPEK/1993, tanggal 31 Mei 1993 ;

8. Menyatakan menurut hukum Para Tergugat, telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad) ;

9. Menyatakan menurut hukum Turut Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad) ;

10. Menyatakan menurut hukum Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penguasa (onrechmatige overheidsdaad) ;

11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dengan perincian sebagaimana terurai dalam posita pada point 14 yang jumlahnya sebesar Rp. 302.500.000,- (tiga ratus dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

12. Menghukum.....

12. Menghukum Turut Tergugat III untuk membalik nama sertifikat objek sengketa dengan bukti Hak Milik No. 17/ Desa Cikampek Selatan, tanggal 25 April 1978, dengan surat ukur No. 1011, tanggal 30 Desember 1932 luas 756 m2, dari nama Tergugat II kepada Tjio Wee Lie alias Anih, Tjio Tjin Tay, Tjio Tjin Len dan Tjio Ne Lih ;

13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau orang lain yang mendapat hak milik dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa dan Sertifikat Hak Milik No. 17/Desa Cikampek Selatan, tertanggal 25 April 1978 dengan surat ukur No. 1011, tanggal 30 Desember 1932, seluas 756 m2 dalam keadaan kosong kepada Penggugat dalam waktu 8 (delapan) hari terhitung sejak dilakukan tegoran oleh Ketua Pengadilan Negeri Karawang yang bebas dari segala beban serta dalam keadaan aman ;



14. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding ataupun kasasi dari Para Tergugat (Uitvoerbaar bij voorraad) ;

15. Menghukum Turut Tergugat I, II dan III untuk mentaati dan melaksanakan seluruh isi putusan ini ;

16. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini ;

ATAU : Mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono) ;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan II, telah mengajukan eksepsi dan reconvensi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Bahwa Penggugat dalam konvensi dalam perkara No. 2/Pdt/G/2001/PN.Krw, tanggal 29 Januari 2001 secara hukum tidak berhak mengajukan gugatan mengenai tanah Hak Milik No. 17/Desa Cikampek Selatan, seluas 756 m2, Surat Ukur No. 1011 tanggal 30 Desember 1932, karena Peggugat Konvensi bukanlah

anak.....

anak Tan Tjin Nio alias Inah. Jadi Penggugat Konvensi sama sekali tidak ada hubungan hukum dengan tanah yang dipermasalahkan ;

- Bahwa Penggugat Konvensi yang bernama Wee Lie yang dalam gugatan ini mengaku sebagai Tjio Wee Lie lahir tanggal 15 Juli 1924, bukanlah anak Tan Tjin Nio alias Anih, karena tidak mungkin Tan Tjin Nio alias Inah melahirkan anak pada usia 7 tahun ;
- Bahwa Penggugat Konvensi telah dengan sengaja dan telah merencanakan secara matang untuk mengajukan gugatan ini setelah Tergugat III Konvensi meninggal dunia, karena Penggugat Konvensi sebenarnya telah menyadari bahwa dirinya memang sama sekali tidak berhak atas tanah tersebut. Dan suatu kebohongan besar apabila Penggugat Konvensi tidak mengetahui adanya jual beli antara Tergugat III Konvensi dengan Tergugat I Konvensi, karena pada saat Tergugat III Konvensi sakitpun, Penggugat Konvensi telah membantu merawatnya sampai Tergugat III Konvensi meninggal dunia ;

**Dalam Rekonvensi :**

- Bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu secara tanpa hak dan dengan tidak mengindahkan kepatutan dan hukum yang berlaku secara melawan hukum telah mengaku sebagai ahli waris yang sah dari almarhum dan almarhumah Tjio Djoe Bin alias Duki dan Tan Tjin Nio alias Inah, yang kemudian dengan sengaja walaupun mengetahui tidak mempunyai hak telah menggugat Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi ;
- Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut nyata-nyata telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “ Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”. Dengan demikian jelas

perbuatan....





perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut telah merugikan Para Penggugat Rekonvensi, berupa kerugian materil Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), kerugian Moril sebesar. Rp. 480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah). Jadi jumlah keseluruhan Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Oleh karena Tergugat Rekonvensi terbukti telah merugikan Para Penggugat Rekonvensi, sehingga perbuatan tersebut wajib dihukum dengan tuntutan ganti rugi sebagaimana terurai diatas ;

- Bahwa untuk menjamin terpenuhinya gugatan Para Penggugat Rekonvensi supaya tidak sia-sia, mohon kepada Ketua Majelis Hakim agar terlebih dahulu meletakkan jaminan terhadap harta-harta Tergugat Rekonvensi, baik berupa barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi ;

Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini dengan seksama Para Penggugat Rekonvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) untuk setiap hari Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi putusannya ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat I dan II, mohon Majelis Hakim berkenan memutus sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi :**

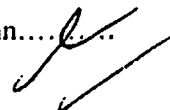
1. Menerima atau mengabulkan eksepsi Tergugat dalam konvensi ;
2. Menyatakan gugatan dari Penggugat dalam konvensi batal demi hukum atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima ;
3. Menghukum Penggugat dalam konvensi untuk membayar biaya perkara ;

**Dalam Rekonvensi :**

**PRIMER :**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat dalam rekonvensi untuk seluruhnya ;

2. Menyatakan.....



2. Menyatakan Tergugat dalam rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) ;
  3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut ;
  4. Menghukum Tergugat dalam rekonsensi untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat dalam rekonsensi sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan sekaligus dan seketika atau sejumlah uang yang oleh Pengadilan Negeri dianggap patut untuk dibayarkan kepada Para Penggugat dalam rekonsensi oleh Para Tergugat dalam rekonsensi ;
  5. Menghukum Tergugat dalam rekonsensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat dalam rekonsensi sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) setiap hari Tergugat dalam rekonsensi lalai memenuhi putusan ini ;
  6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada *verzet*, *banding* atau *kasasi* ;
  7. Menghukum Tergugat dalam rekonsensi untuk membayar biaya perkara ini ;
- Apabila Yth. Majelis Hakim berpendapat lain, maka :

**Subsider :**

- Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang *seadil-adilnya (ex aequo et bono)* ;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat III, telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa pada dasarnya Turut Tergugat III telah melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah ahli waris telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (PP. 10/1961 jo PP. 24 Tahun 1997) dan Turut Tergugat III juga pada dasarnya akan melaksanakan peralihan hak sepanjang yang telah diputuskan oleh Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;

Bahwa.....

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Turut Tergugat III mohon agar Pengadilan Negeri Karawang memutuskan sebagai berikut :

- Menolak dalil-dalil yang diajukan dalam gugatan Penggugat dan menerima semua eksepsi Turut Tergugat III ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Karawang telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 24 Juni 2001 No. 2/Pdt.G/ 2001. PN.Krw., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III ;

Dalam Pokok Perkara :

Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;

2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karawang tanggal 1 Mei 2001 terhadap objek sengketa dengan bukti Sertifikat Hak Milik No. 17/Desa Cikampek Selatan, tertanggal 25 April 1978, dengan surat ukur No. 1011, tanggal 30 Desember 1932, seluas 756 m2, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan (d/h Agraria) Kabupaten Karawang ;

3. Menyatakan sah menurut hukum Tjio Wee Lih alias Anih, Tjio Tjin Tay, Tjio Tjin Len dan Tjio Ne Lih adalah sebagai ahli waris yang sah dari almarhum Tan Tjin Nio alias Inah dan Tjio Djoe Bin alias Duki ;
4. Menyatakan sah menurut hukum Surat Keterangan Hak Waris tertanggal 5 April 1983 dengan Akta No. 1/IV/1983 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ida Rosida Suryana, S.H. ;
5. Menyatakan sah menurut hukum objek sengketa dengan bukti Sertifikat Hak Milik No. 17/Desa Cikampek Selatan, tanggal 25 April 1978, dengan Surat Ukur

No.....



No. 1011, tanggal 30 Desember 1932, seluas 756 m<sup>2</sup>, yang semula atas nama Tan Tjin Nio yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan (d/h. Agraria) Kabupaten Karawang adalah milik Tjio Wee Lih, Tjio Tjin Tay, Tjio Tjin Len dan Tjio Ne Lih, yang belum terbagi waris :

6. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap :

6.1. Surat Keterangan Hak Waris No. 8/IV/KHW/1989, tanggal 26 April 1989 ;

6.2. Akta Pembagian Harta Warisan No. 119/9/PHW/1989, tanggal 28 April 1989 ;

6.3. Akta Jual Beli No. 371/16/JP/Ckp/1989, tanggal 19 Oktober 1989 ;

6.4. Akta Hibah No. 90/13/HB/CIKAMPEK/1993, tanggal 31 Mei 1993 ;

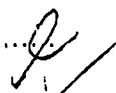
Menyatakan menurut hukum Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daad) ;

8. Menyatakan menurut hukum Turut Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daad) ;

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dengan perincian sebagaimana terurai dalam posita pada point 14 yang jumlahnya sebesar Rp. 302.500.000,- (tiga ratus dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

10. Menghukum Turut Tergugat II membalik nama sertifikat objek sengketa dan bukti Hak Milik No. 17/ Desa Cikampek Selatan, tanggal 25 April 1978, dengan Surat Ukur No. 1011 tanggal 30 Desember 1932, luas 756 m<sup>2</sup>, dari nama Tergugat II kepada Tjio Wee Lie alias Anih Tjio Tjin Tay, Tjio Tjin Len dan Tjio Ne Lih ;

11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau orang lain yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa dan Sertifikat Hak Milik No. 17/ Desa Cikampek Selatan, tertanggal 25 April 1978 dengan Surat Ukur No. 1011 tanggal 30 Desember 1932 seluas 756 m<sup>2</sup>, dalam keadaan kosong kepada Penggugat dalam waktu 8 (delapan) hari terhitung sejak

dilakukan.....



dilakukan teguran oleh Ketua Pengadilan Negeri Karawang yang bebas dari segala beban serta dalam keadaan aman ;

12. Menghukum Turut Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk mentaati dan melaksanakan seluruh isi putusan ini ;

13. Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan Penggugat – Penggugat dalam rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam konvensi untuk seluruhnya ;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

Menghukum Tergugat-Tergugat dalam konvensi/Penggugat-Penggugat dalam rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini yang jumlahnya sebesar Rp. 893.000,- (delapan ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah) ;

Bahwa putusan tersebut dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I dan Tergugat II telah di kuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusannya tanggal 8 Mei 2002 No. 92/PDT/2002/PT.BDG ;

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I dan Tergugat II/Para Pembanding pada tanggal 25 Juni 2002 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I dan Tergugat II/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Juni 2002 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 4 Juli 2002 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi No. 02/Pdt.G/2001/ PN.Krw yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Karawang, Permohonan tersebut kemudian disusul oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Juli 2002 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 18 Juli 2002 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I dan Tergugat II/Para

Pembanding.....

Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang pada tanggal 7 Agustus 2002 ;

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

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Judex Facti telah keliru dalam penerapan hukumnya karena sama sekali tidak mempertimbangkan dalil-dalil eksepsi Pemohon Kasasi I, II/Pembanding I, II/Tergugat I, II, dimana berdasarkan fakta hukum yang ada seharusnya gugatan diajukan bukan kepada Pemohon Kasasi I, II/Pembanding I, II/Tergugat I, II yang sama sekali bukan pihak dalam perkara tersebut, karena antara Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dengan Pemohon Kasasi I, II/Pembanding I, II/Tergugat I, II sama sekali tidak ada hubungan hukum ;
2. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung tidak melaksanakan ketentuan hukum dan Undang-Undang serta Yurisprudensi sebagaimana mestinya dan hanya serta merta menyetujui pertimbangan Hakim tingkat pertama yang kemudian dijadikan pertimbangannya sendiri. *Pengadilan Tinggi Bandung tidak memeriksa ulang perkara ini secara keseluruhan baik mengenai penilaian fakta maupun penerapan hukumnya, oleh karenanya putusannya harus dibatalkan ;*
3. Bahwa Pengadilan Negeri Karawang dan Pengadilan Tinggi Bandung telah tidak menerapkan undang-undang perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik, karena Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I adalah seorang pembeli yang beritikad baik. Sebagai pembeli yang beritikad baik dijamin oleh undang-undang Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jo Yurisprudensi

Putusan.....



Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 29 Maret 1982 No. 1230 K/Sip/1980  
 jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 992 K/Sip/1973, tanggal 14 April 1980.  
 Ini berarti penjual (Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Tergugat III)  
 menjamin kepada pembeli (Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I) bahwa  
 tanah dan bangunan (SHM No. 17/Desa Cikampek Selatan) tidak dalam perkara  
 dan dijamin ketentraman menghuni dan menempati tanah dan bangunan tersebut.  
 Jadi tidak ada alasan bagi Judex Facti untuk membatalkan akta jual beli karena  
 tanah dan bangunan dibeli secara sah, sesuai akta otentik (Akta Jual Beli  
 No. 371) dan kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut berdasarkan  
 Sertifikat Hak Milik No.17/Desa Cikampek Selatan. Dengan demikian telah  
 terbukti bahwa Judex Facti telah tidak menerapkan Undang-Undang tentang  
 perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik ;



4. Judex Facti telah tidak menerapkan hukum yang berlaku, karena telah memutus 2  
 (dua) perkara yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan Pemohon Kasasi  
 I,II/Pembanding I, II/Tergugat I,II. Bahwa Termohon Kasasi I/Terbanding/  
 Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap lebih dari seorang Tergugat, yang  
 antara Tergugat-Tergugat itu tidak ada hubungan hukumnya antara satu pihak  
 dengan yang lain. Tetapi Judex Facti telah mengabulkan seluruh gugatan  
 Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tersebut. Berdasarkan fakta dan bukti-  
 bukti yang ada antara Termohon Kasasi I/Terbanding/Penggugat dengan  
 Pemohon Kasasi I, II/Pembanding I, II/Tergugat I,II sama sekali tidak ada  
 hubungan hukum, oleh karenanya Pemohon Kasasi I, II/Pembanding I,II harus  
 dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini. Jadi sebenarnya dalam perdata a  
 quo terdapat 2 (dua) perkara antara ahli waris dan perkara antara ahli waris  
 dengan si penjual (Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Tergugat III)  
 tanah dan bangunan, sedangkan Pemohon Kasasi I, II/Pembanding I, II/Tergugat  
 I, II bukanlah pihak dalam 2 (dua) perkara perdata tersebut ;

5. Bahwa...

5. Bahwa Judex Facti telah keliru menerapkan undang-undang yang berlaku, hal ini dapat dilihat dalam putusan Pengadilan Negeri Karawang dan Pengadilan Tinggi Bandung “menyatakan menurut hukum Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum”. Sedangkan dalam pertimbangan hukumnya Judex Facti tidak menyebutkan dasar hukum suatu perbuatan melawan hukum dan merinci tentang syarat – syarat suatu perbuatan melawan hukum. Dengan demikian Judex facti Pengadilan Negeri Karawang telah tidak menerapkan hukum perdata yang mengatur tentang perbuatan melawan hukum ;



6. Bahwa Judex Facti telah memberikan putusan tanpa didasari hukum yang berlaku dan bukti yang nyata. Dalam pertimbangan hukumnya, Judex Facti sama sekali tidak disertai dengan dasar hukum tentang akta yang terbit lebih dahulu (Surat Keterangan Hak Waris No. 1/IV/1983, tertanggal 5 April 1983) adalah lebih sah dibandingkan dengan akta yang diterbitkan kemudian (Surat Keterangan Hak Waris No. 8/IV/KHW/1989, tanggal 26 April 1989). Namun Judex Facti telah mengabulkan tuntutan dari Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, dengan memberikan putusan sebagai berikut :

- Menyatakan sah menurut hukum Surat Keterangan Hak Waris tertanggal 05 April 1983 dengan Akta No. 1/IV/1983 yang dibuat oleh Notaris Ida Rosida Suryana, S.H. ;
- Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap :
  1. Surat Keterangan Hak Waris No. 8/IV/KHW/1989, tanggal 26 April 1989 ;
  2. Akta Pembagian Harta Warisan No. 119/PHW/1989, tanggal 28 April 1989 ;

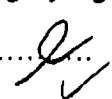
Dari uraian diatas terbukti bahwa perkara perdata a quo adalah sengketa waris dimana Pemohon Kasasi I, II/Pembanding I, II/Tergugat I, II, bukanlah

pihak.....



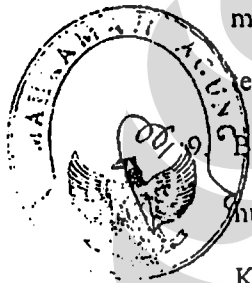
pihak dalam persengketaan waris tersebut. Dengan demikian telah terbukti bahwa Judex Facti dalam memberikan pertimbangan telah tidak berdasarkan hukum dan bukti yang nyata, namun hanya berdasarkan penafsiran dan kesimpulan secara sepihak dan tidak adil ;

7. Bahwa dalam mengajukan Sita Jaminan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tanpa disertai dengan dasar hukum dan bukti yang benar, namun Judex Facti mengabulkan permohonan sita jaminan yang dimohonkan tersebut. Bahwa penerapan hukum Judex Facti telah keliru dan tidak berdasar, karena posita maupun petitum Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat sita jaminan yang ditentukan dalam HIR, karena apa yang telah disebutkan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam positanya tersebut diatas bukan hakekat dari sita jaminan menurut HIR. Karena salah satu unsur sita jaminan berdasarkan Pasal 227 ayat (1) HIR adalah adanya sangka yang beralasan, bahwa Tergugat yang berhutang sebelum putusan dijatuhkan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya. Selain itu bukti yang diajukan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat adalah bukti yang tidak sah karena SHM. No. 17/Desa Cikampek Selatan tersebut, pada tanggal 28 Juni 1993 telah dibalik namakan kepada pemegang hak yang terakhir yaitu Yanto Sutisna (Pemohon Kaasai II/Pembanding II/Tergugat II) dengan demikian foto copy Sertifikat Hak Milik No. 17/Desa Cikampek Selatan, tanggal 25 April 1978, atas nama Tan Tjin Nio alias Inah yang diajukan sebagai bukti oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tersebut sudah tidak valid lagi sebagai suatu barang bukti ;


8. Bahwa Judex Facti telah mengabulkan tuntutan (petitum) Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, namun Judex Facti sama sekali tidak mempertimbangkan pernyataan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang menyatakan....



menyatakan bahwa “ Akta Keterangan Hak Waris No. 8/IV/KHW/1989, tanggal 26 April 1989, terlihat adanya unsur pemalsuan data dan keterangan palsu yang dilakukan oleh Tergugat III, IV dan V sehingga terbukti cacat hukum. Judex Facti sama sekali tidak memberikan pertimbangan, bahwa unsur pemalsuan itu harus dibuktikan terlebih dahulu secara pidana sebelum diputuskan secara perdata oleh Judex Facti. Bahwa putusan yang tidak disertai oleh pertimbangan atau alasan yang jelas dikehendaki oleh Undang-Undang dapat menimbulkan suatu kelalaian dalam acara. Berdasarkan uraian diatas telah terbukti bahwa dalam memberikan putusan Judex Facti kurang memberikan pertimbangan hukum, yang mengakibatkan putusnya menjadi tidak adil, oleh karenanya putusnya tersebut haruslah dibatalkan ;



Bahwa Judex Facti dalam memberikan pertimbangan hukumnya tidak didasari hukum yang berlaku dan bukti yang nyata. Karena ternyata baik Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat maupun Pemohon Kasasi I, II/Pembanding I, II/Tergugat I, II sama sekali tidak mengajukan Akta Pembagian Harta Waris No. 119/9/ PHW/1989, tanggal 28 April 1989, Akta Keterangan Hak Waris No. 8/KHW/ 1989, tanggal 28 April 1989, sebagai bukti, namun Judex Facti telah menyatakan akta-akta tersebut tidak sah. Bukti T.I +II-1 dan T.I+II-2 yang disebutkan oleh Judex Facti dalam pertimbangan hukum diatas, adalah Akta Pernyataan No. 9 tertanggal 28 April 1989 dan Sertifikat Hak Milik No. 17/Desa Cikampek Selatan. Memang dalam hukum perdata Indonesia, Judex Facti dapat memutuskan berdasarkan keyakinan, tetapi keyakinan juga harus didasari oleh alasan-alasan dan bukti-bukti yang dapat memperkuat keyakinan Judex Facti, hal ini sesuai dengan SEMA No.03/1974. berdasarkan uraian diatas, terbukti bahwa Judex Facti dalam memutus perkara perdata a quo tanpa didasari oleh bukti yang nyata dan Judex Facti telah tidak menerapkan undang-undang ;

10. Bahwa...

10. Bahwa Judex Facti sama sekali tidak mempertimbangkan tentang kedudukan Pemohon Kasasi I, II/Pembanding I,II/Tergugat I, II, yang telah menguasai tanah dan bangunan atas dasar Akta Jual Beli No. 371 dan Sertifikat Hak Milik No. 17/Desa Cikampek Selatan) dan bukan pihak dalam perkara perdata a quo, sehingga harus dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini. Selain itu Judex Facti juga tidak mempertimbangkan hukum tentang unsur-unsur suatu perbuatan melawan hukum. Dengan demikian jelas Judex Facti dengan tidak fair dan tidak adil secara langsung dan tidak objektif didalam pertimbangan dan amar putusannya menyatakan Pemohon Kasasi I, II/Pembanding I,II/Tergugat I,II telah melakukan perbuatan melawan hukum ;



11. Bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat mengaku sebagai salah satu ahli waris dari almarhum Tjio Djoe Bin alias Duki dan Ta Tjin Nio alias Inah, tapi Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam mengajukan gugatan tanpa surat kuasa dari para ahli waris yang lain. Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat bukanlah Executoir Testamentair, namun Judex Facti telah mengabulkan hampir semua tuntutan dari Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat. Dengan demikian terbukti bahwa Judex Facti Pengadilan Negeri Karawang telah kurang memberikan pertimbangan hukum, sehingga putusan dari Pengadilan Negeri Karawang jo. Pengadilan Tinggi Bandung haruslah dibatalkan ;

12. Bahwa Pengadilan Negeri dalam pertimbangan dan putusannya saling bertolak belakang, dalam pertimbangannya Turut Tergugat III tidak melakukan perbuatan melanggar hukum namun dalam amar putusannya Judex Facti menghukum Turut Tergugat III. Apabila putusan dalam point 10 diatas dijalankan oleh Turut Tergugat III maka hak kepemilikan atas tanah dan bangunan yang dimiliki oleh Yanto Sutisna (Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II) menjadi hilang. Dengan demikian telah terbukti bahwa antara pertimbangan dan amar putusan

Judex.....

Judex Facti dalam perkara a quo saling bertolak belakang dan bertentangan dengan hukum yang berlaku ;

13. Bahwa Judex Facti telah salah menerapkan hukum dengan mengabaikan fakta-fakta dan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I,II/Pembanding I,II/Tergugat I,II, karena fakta-fakta dan bukti-bukti yang ada, Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I secara materil telah membayar uang pembelian tanah dan bangunan kepada Tjio Tjin Len alias Lendra Harsono (Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Tergugat III) dan secara formal berdasarkan SHM. No. 17/Desa Cikampek Selatan, Pemohon Kasasi I,II/Pembanding I,II/Tergugat I,II adalah pemilik sah dari tanah dan bangunan tersebut. Penguasaan atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik bukanlah suatu perbuatan melawan hukum dan Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Terbanding I adalah seorang pembeli yang beritikad baik sehingga dilindungi undang-undang. Dengan demikian terbukti bahwa Judex Facti telah tidak menilai bukti-bukti dengan cermat yang berakibat penerapan hukumnya menjadi salah ;

14. Bahwa pertimbangan hukum dan putusan *Judex Facti* tidak didasarkan pada bukti yang nyata (konkrit), karena Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam mengajukan gugatan perdata a quo, terutama tentang gugatan ganti kerugian, sama sekali tidak pernah mengajukan bukti yang dapat menunjukkan adanya kerugian yang dideritanya. Angka-angka yang diajukan hanya berdasarkan rekaan semata. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tanggal 3 September 1983 No. 19 K/SIP/1983 menyatakan "tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai bukti-bukti harus ditolak". Dengan demikian tuntutan ganti kerugian yang diajukan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat haruslah ditolak, oleh karenanya putusan Judex Facti haruslah dibatalkan ;

15. Bahwa Judex Facti telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum dengan

Mengenyampingkan...



mengenyampingkan/sama sekali tidak dipertimbangkan bukti-bukti yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi I,II/Pembanding I,II/Tergugat I,II. Judex Facti hanya menilai bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat. Padahal berdasarkan fakta, bukti-bukti dan undang-undang, Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I adalah sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang. Sedangkan Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II adalah sebagai penerima hibah berdasarkan akta hibah (akta otentik) yang sama sekali tidak mengetahui sejarah tanah dan bangunan tersebut, selain antara Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I dan Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II sama sekali tidak ada hubungan hukum dengan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dan bukan pula pihak-pihak yang dapat digugat dalam perkara perdata ini. Dengan demikian terbukti bahwa Judex Facti telah tidak menerapkan hukum dengan benar dan telah tidak berbuat adil dalam memeriksa dan memutus perkara perdata a quo ;



9,  
16. Bahwa Judex Facti telah keliru dan tidak cermat dalam menilai bukti-bukti dan saksi-saksi yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat. Dari keterangan saksi (Ka Sub Din. Pelayanan Pencatatan Sipil pada Dinas Kependudukan Kabupaten Purwakarta), jelas terbukti bahwa akta kelahiran yang dijadikan bukti P-4, oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat terbitnya setelah ada Surat Keterangan Hak Waris No. I/IV/1983, tanggal 5 April 1983 (bukti P-1), sedangkan dalam Surat Keterangan Hak Waris, antara lain menyatakan “ bahwa akta tersebut dibuat berdasarkan keterangan-keterangan serta surat-surat bukti yang diperlihatkan kepada Notaris”. Dengan demikian antara keterangan saksi dan bukti P-4 saling bertentangan. Seharusnya akta kelahiran tersebut harus ada terlebih dahulu sebelum diterbitkan Surat Keterangan Hak Waris, namun dalam perkara a quo hal ini justru kebalikan. Judex Facti sama

sekali.....

sekali tidak memberikan pertimbangan hukum atas pernyataan dari saksi-saksi tersebut diatas. Dengan demikian terbukti Judex Facti telah tidak cermat dalam menilai bukti-bukti dan saksi-saksi, sehingga putusannya menjadi tidak adil ;'

Menimbang, bahwa atas keberatan-keberatan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Mengenai keberatan-keberatan ad 1 sampai dengan 16 :

Bahwa keberatan-keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, lagi pula hal ini mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 yang telah di ubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan diatas, lagi pula dari sebab tidak ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi Ny. Sri Mulyati dan Yanto Sutisna tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pemohon Kasasi sebagai pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ;

Memperhatikan.....



Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 yang bersangkutan ;

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

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : 1. NY. SRI MULYATI, 2. YANTO SUTISNA tersebut ;

Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebanyak Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 18 Januari 2006 dengan, Drs. H. SYAMSUHADI IRSYAD, S.H., M.H., Wakil Ketua yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang Drs. H. HAMDAN, S.H., M.H., dan Drs. H. ANDI SYAMSU ALAM, S.H., M.H., sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 22 Februari 2006 oleh Ketua Sidang tersebut dengan dihadiri oleh Drs. H. HAMDAN, S.H., M.H., dan Drs. H. ANDI SYAMSU ALAM, S.H., M.H., sebagai Hakim-Hakim Anggota dan Drs. ASRIL LUSA, S.H. Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd.

Drs. H. HAMDAN, S.H., M.H.

ttd.

Drs. H. ANDI SYAMSU ALAM, S.H., M.H.

Ketua :

ttd.

Drs. H. SYAMSUHADI IRSYAD, S.H., M.H.

Biaya Kasasi :

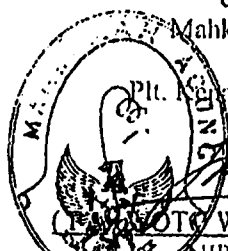
1. Materai.....Rp. 6.000,-
2. Redaksi.....Rp. 1.000,-
3. Administrasi Kasasi.....Rp. 493.000,- +
- Jumlah Rp. 500.000,-

Untuk Salinan

Mahkamah Agung R.I.

a.n. Panitera

Plt. Kepala Direktorat Perdata



(FOTO WIGNJOSUMARTO, S.H.)

KETERANGAN :

Foto copy Putusan ini telah diperiksa dan sesuai dengan Aslinya, serta diberikan kepada dan atas permintaan Pemohon Kasasi ( NY.SRI MULYATI ) ;

KARAWANG, 18 DESEMBER 2006  
PANITIBA/SEKRETARIS  
PENGADILAN NEGERI KARAWANG

H. NOVRIAN VERIZAL.SH

NIP : 040054633 ;



Law Office

**SARWORINI, BHISMA WARDHANA & PARTNER**  
Advocates & Legal Consultants

---

### PERMOHONAN PENINJAUAN KEMBALI

Terhadap keputusan Mahkamah Agung R.I. Reg. No: 1468 K / Pdt / 2005 tertanggal 18 Desember 2006 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.92/PDT/2002/PT. BDG tertanggal 8 Mei 2002 Jo Putusan Pengadilan Negeri Karawang No: 2/Pdt.G/PN.Krw tertanggal 24 Juni 2001.

---

Dalam Perkara Perdata antara ;

**YANTO SUTISNA**.....Pemohon Peninjauan kembali  
semula Pemohon Kasasi/Pem-  
banding / TERGUGAT Asal,

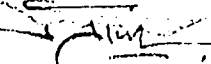
LAWAN

**TJIO WEE LIE alias ANIH**.....Termohon Peninjauan Kembali  
semula Termohon Kasasi/Ter-  
banding / PENGGUGAT Asal.

---

Karawang, 9 Mei 2007.

Kepada Yth,  
Bapak Ketua Mahkamah Agung R.I  
di Mahkamah Agung Republik Indonesia  
Jalan Merdeka Utara No.13  
Jakarta Pusat.

9-5-2007  
AWAL PARTNER  
  
S.N. DUN...  
T.P. 07.1007035

Melalui :

Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Karawang .

Jalan Jend. Achmad Yani

Karawang 41315.

Dengan hormat,

Kami yang bertanda tangan dibawah ini ;

**Bhisma Wardhana, SH., dan Sarworini, SH.,** Advocates & Legal Consultants pada Kantor Hukum SARWORINI, BHISMA WARDHANA & PARTNERS Jalan Pisangan Baru Tengah No.17 Jakarta Timur 13110, dalam hal ini bertindak selaku Kuasa berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 2 Maret 2007 dan oleh karenanya sah untuk mewakili ;

YANTO SUTISNA, beralamat di Jalan Ir.H.Juanda No.15 C, Desa Cikampek Timur, Kecamatan Cikampek, Kabupaten Dati II Karawang, untuk selanjutnya disebut sebagai Pemohon Peninjauan Kembali, semula PENGGUGAT dalam Kasasi.

Pemohon semula PENGGUGAT dalam Kasasi bersama ini menyampaikan alasan-alasan permohonan peninjauan kembali sebagai berikut ;

1. Bahwa Putusan Mahkamah Agung di Tingkat Kasasi tersebut, pemohon telah diberitahukan secara patut pada tanggal 18 Desember 2006 setidaknya-tidaknya antara tenggang waktu pemberitahuan tersebut dengan permohonan peninjauan kembali ini belum lewat waktu sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang yaitu 6 (Enam) bulan setelah pemberitahuan isi putusan tersebut.
2. Bahwa pemohon menyampaikan peninjauan kembali atas putusan tersebut karena berpendapat dan merasakan bahwa putusan dalam perkara ini :
  - a. Terdapat keadaan baru yang menimbulkan dugaan kuat bahwa jika keadaan itu sudah diketahui pada waktu siding / proses

- pemeriksaan perkara masih berlangsung, hasilnya akan berupa putusan yang mengabulkan gugatan PENGGUGAT, setidaknya tidaknya lain dari putusan yang ada sekarang ini.
- b. Putusan ini dengan jelas memperlihatkan suatu kekhilafan hakim atau sesuatu kekeliruan yang nyata.
3. Bahwa adapun Amar Putusan yang dimohonkan Peninjauan Kembali tersebut, adalah sebagai berikut;

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

- Menerima Pemohonan Kasasi dari Pemohon-pemohon Kasasi YANTO SUTISNA yang dalam hal ini di wakili oleh kuasanya ;  
1). Frans H. Winarta, SH., 2). Andrei Antoro, SH., 3). Taufik Nugraha, SH., dan 4). Fransisca Romana, SH., Advokat dan Pengacara selaku pemohon kasasi untuk ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi tanggal 8 Mei 2002 Nomor : 92/PDT/2002/PT.BDG dan Putusan Pengadilan Negeri Karawang tanggal 24 Juni 2001 Nomor : 2/Pdt.G/2001/PN.Krw

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

- Menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya ;
- Menghukum Termohon Kasasi / PENGGUGAT Asal untuk membayar biaya perkara baik yang jatuh dalam Tingkat Pertama dan Tingkat Pembanding maupun dalam Tingkat Kasasi dan biaya seterusnya dalam Peninjauan Kembali.  
a). Bahwa salah satu pertimbangan Hakim Agung dalam pertimbangan putusannya tersebut antara lain menyangkut keterangan dari saksi-saksi pemohon kasasi yang menilai bahwa dengan keterangan saksi-saksi yang bersesuaian menerangkan bahwa Termohon Kasasi (TJIO WEE LIE alias ANIH) bukanlah ahli waris sah dari TJIO DJOE BIN alias DUKI dan TAN TJIN NIO alias INAH.

- b). Bahwa dalam pemeriksaan perkara ini pada Tingkat Pengadilan Negeri apa yang dipertimbangkan oleh Hakim Agung juga telah kami bantah kebenarannya baik dalam jawab menjawab maupun dalam Konklusi / Kesimpulan akhir dalam perkara ini, (untuk lebih jelasnya mohon diperiksa berkas), namun demikian tidak ada salahnya apabila dalam kesempatan ini kami kemukakan kembali berhubung setelah dipelajari putusan dari Mahkamah Agung tersebut ternyata hal tersebut hanya dipertimbangkan secara sepihak saja, tanpa mengubris sejauhmana kebenaran dan keabsahan pembuktian yang diajukan pihak Termohon sebagai bukti lawan (tegenbewijs) ;
- a.1. Bahwa apa yang diterangkan oleh saksi-saksi tersebut tidak dipandang suatu kesaksian apalagi untuk dijadikan dasar dalam putusan perkara ini, oleh karena keterangan saksi-saksi baik secara langsung maupun dalam bentuk pengakuan tertulis tidak menjadikan pertimbangan bagi putusan perkara ini padahal kesaksian saksi-saksi diajukan dibawah sumpah sebagaimana yang telah disyaratkan untuk seorang saksi.
  - a.2. Disamping hal tersebut dalam kaitannya dengan apa yang dipertimbangkan oleh Hakim Agung tersebut diatas menyangkut pertimbangan-pertimbangan Yuridis bahwa dari keterangan-keterangan tersebut menyimpulkan tentang keraguan atas keabsahan Termohon sebagai ahli waris dari TJIO DJOE BIN alias DUKI dan TAN TJIN NIO alias INAH, sehingga atas dasar hal tersebut Yudex Factie memandang bahwa apa yang dikemukakan oleh Pemohon Kasasi sebagai keberatannya cukup beralasan.
  - a.3. Dalam keputusan Mahkamah Agung tersebut sama sekali tidak disinggung / dipertimbangkan oleh Hakim Agung bukti surat-surat yang mendukung dari keterangan saksi tersebut yaitu adanya surat Pengakuan yang menyangkut keterangan mengenai asal-usul

Termohon bukan sebagai ahli waris atau anak dari TJIO DJOE BIN alias DUKI dan TAN TJIN NIO alias INAH.

- a.4. Berdasarkan hal tersebut dengan melalui upaya Peninjauan Kembali ini, Pemohon akan mengajukan sekaligus bukti / membuktikan bahwa apa yang dibuktikan oleh Termohon/Terbanding/PENGGUGAT Asal adalah sama sekali tidak benar, **Khususnya terhadap bukti andalan** Termohon/Terbanding/ PENGGUGAT Asal yaitu surat keterangan catatan lahir dari Tjatan sipil Kabupaten Purwakarta atas nama WEE LIE dan AKTA / Surat Keterangan Hak Waris yang dibuat oleh Notaris IDA ROSIDA SURYANA, SH., Notaris di Karawang.
- a.5. Bahwa sebagaimana ternyata bukti catatan lahir Nomor: 80 (Delapan puluh) tertanggal 8 Desember 1954 yang dikeluarkan oleh Tjatan sipil Kabupaten Purwakarta, dengan kutipan petikan dari daftar catatan lahir bangsa Tionghoa dalam tahun seribu sembilan ratus lima puluh empat (1954) tercatat atas nama WEE LIE bahwa di Cikampek telah lahir anak perempuan pada tanggal lima belas juli, tahun seribu sembilan ratus dua puluh empat (15-07-1924) anak syah dari suami isteri TJIO DJOE BIN dan TAN TJIN NIO. Catatan lahir dibuat diatas kertas Blangko segel meterai Republik Indonesia bernilai Rp.3,- (tiga rupiah) tahun 1954 tertera pada bagian kiri atas berlambang burung garuda dan pada bagian bawah surat dicap stempel Tjatan Sipil Kabupaten Purwakarta pada bagian kanan stempel dilekatkan (Meterai) PLAKZEGEL jaman penjajahan Belanda bernilai 1,50 cent gulden, pada PLAKZEGEL dibubuhi tanda tangan pegawai catatan sipil luar biasa, R. AKAIID, dan pada bagian sebelah bawahnya tertera cap stempel Pengadilan Negeri Purwakarta tertanggal ...Desember 1954, tertulis Ketua Pengadilan Negeri Purwakarta disebelah kanan cap stempel Pengadilan Negeri

Purwakarta dibubuhi tanda tangan tanpa keterangan nama penanda tangan.

- a.6. Perlu kami jelaskan dalam hal ini uraian atas surat catatan lahir Termohon/Terbanding/PENGGUGAT Asal TJIO WEE LIE alias ANIH, setelah kami teliti dan cermati serta kami pelajari dengan diselidiki, ternyata ditemukan kejanggalan-kejanggalan antara lain ;
- 6.1. Mengena: Keterangan dari riwayat/sejarah Kota Kabupaten Purwakarta pada tahun 1954 masih merupakan Kota RESIDEN DJAKARTA pada waktu itu belum menjadi Kota Kabupaten Purwakarta, sebagaimana pada surat catatan lahir TJIO WEE LIE pada tahun 1954 tertera cap stempel catatan sipil Kabupaten Purwakarta, sedangkan pada waktu Purwakarta masih merupakan Kota Residen Djakarta belum menjadi Kota Kabupaten.
  - 6.2. Pada kertas Blangko segel gambar burung garuda dibagian bawahnya tertulis meterai Republik Indonesia, dalam lingkaran bundar Blangko segel terdapat tulisan angka dalam lingkaran kecil angka 3 (tiga) dan angka 54 (lima empat) dan huruf RP, tulisan tersebut menunjukkan bea meterai senilai Rp.3,- (tiga rupiah) dan bertahun 1954. pada Blangko segel tersebut dibuat catatan lahir TJIO WEE LIE ditempel meterai PLAKZEGEL jaman penjajahan Kolonial Belanda serta diberi cap stempel catatan sipil Kabupaten Purwakarta dan cap stempel Pengadilan Negeri Purwakarta, pada bagian bawah surat untuk diketahui sebagai pertimbangan, bahwa pada tahun 1950, 1954 dan sampai tahun 1964 telah diberlakukan meterai tempel Pemerintahan R.I. bernilai Rp.3,- (tiga rupiah) sebagai "Bea Meterai" dibawah pengawasan Jawatan Pajak Republik Indonesia pada waktu itu, pada surat catatan lahir TJIO WEE LIE

dilekatkan meterai PLAKZEGEL jaman penjajahan Belanda adalah sangat tidak relevan, diduga kuat bahwa surat catatan lahir tersebut cacat formiel dan dinyatakan palsu, sebagaimana yang sedang disidik oleh penyidik POLRES KARAWANG terhadap surat catatan lahir tersebut, sesuai Laporan Polisi Nomor: Pol.LP/B-864/III/Res.Krw. tanggal 14 Maret 2007.

6.3. Kepala Kepolisian Resort Karawang, pada tanggal 15 Agustus 2001 dengan suratnya Nomor: B/645/VIII/2001 /Serse perihal Penjelasan Tentang surat keterangan lahir a/n WEE LIE kepada Ketua Pengadilan Negeri Purwakarta, sebagaimana jawaban dan uraian serta penjelasan surat dari Ketua Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor: W8.07.147.02.02 tanggal 21 Agustus 2001 kepada Kepala Kepolisian Resort Karawang dengan kutipannya sebagai berikut ;

1. Bahwa Prosedur untuk mendapatkan petikan daftar catatan lahir untuk bangsa Tionghoa diatur dalam S.1917 No.130 Jo S.1919 81 dengan ketentuan antara lain ;
  - ✓ Laporan kelahiran harus dilakukan paling lambat 3 (tiga) hari setelah hari kelahiran (Ps. 50)
  - ✓ Bila laporan tersebut dilakukan setelah lewat waktu 2 (dua) bulan setelah lahir maka untuk dapat dicatat dicatatan sipil harus lebih dahulu ada penetapan Pengadilan Negeri setempat.

Dari data yang ada (lampiran surat saudara) kami melihat yang bersangkutan lahir 15 Juli 1924 sedangkan catatan kelahiran dibuat Desember 1954 (melampaui waktu 2 (dua) bulan) namun dicatatan tersebut tidak terlihat adanya penetapan Pengadilan, sehingga kami tidak jelas atas dasar

apa yang bersangkutan dapat memperoleh Akta catatan sipil tersebut.

2. Bahwa tentang kekuatan hukum Akta Nomor 80 sebagai alas hak untuk mendapatkan harta peninggalan, dapat kami jelaskan bahwa catatan kelahiran adalah untuk membuktikan kelahiran/asal-usul anak, sedangkan untuk mendapatkan harta peninggalan masih diperlukan syarat-syarat lain, antara lain surat keterangan waris dan lain-lain.
- a.7. Bahwa dari penjelasan Ketua Pengadilan Negeri Purwakarta, mengenai catatan lahir Termohon kasasi/Terbanding/PENGGUGAT Asal (TJIO WEE LIE alias ANIH) terhadap cap stempel Pengadilan Negeri Purwakarta yang tertera pada catatan lahir tersebut tidak benar atau dipalsukan dan untuk mendapatkan Akta catatan sipil tersebut harus terlebih dahulu ada penetapan Pengadilan Negeri setempat, sehingga atas dasar apa yang bersangkutan dapat memperoleh Akta catatan sipil tersebut, penjelasan Ketua Pengadilan Negeri Purwakarta mengindikasikan bahwa Termohon kasasi/Terbanding/PENGGUGAT Asal (TJIO WEE LIE) telah melakukan perbuatan secara melawan hukum, memalsukan "bukti andalan" untuk berperkara melawan Pemohon kasasi/Pembanding/TERGUGAT Asal.
- a.8. Terhadap Keterangan Hak Waris No.1/IV/1983 tanggal 5 April 1983 yang dibuat oleh Notaris IDA ROSIDA SURYANA, SH., Notaris di Karawang. Dalam hal mana akta ini merupakan bagian yang menguatkan tentang keterangan surat catatan lahir Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Asal (TJIO WEE LIE alias ANIH) sebagai salah satu ahli waris dari pewaris TJIO DJOE BIN alias DUKI dan TAN TJIN NIO alias INAH, dengan dikuatkannya Termohon sebagai ahli waris berdasarkan surat catatan lahir yang secara jelas cacat hukum sebagaimana bunyi surat penjelasan Ketua



Pengadilan Negeri Purwakarta tanggal 21 Agustus 2001 yang ditujukan kepada Kepala Kepolisian Resort Karawang yang kutipannya secara nyata menjelaskan bahwa tanpa suatu penetapan Pengadilan Negeri, atas dasar apa yang bersangkutan dapat memperoleh Akte catatan sipil tersebut. Bahwa surat penjelasan Ketua Pengadilan Negeri Purwakarta ini mengisyaratkan surat catatan lahir atas nama WEE LIE tersebut adalah tidak benar/tidak sah menurut hukum, cacat hukum serta terbukti adanya unsur pemalsuan akta.

- a.9. Sebagaimana yang dimaksudkan pada Bab IV tentang pengawasan terhadap Para Notaris dan Akta-aktanya (STAATSBLAD 1946 - 135 pasal 3) bila seorang Notaris mengabaikan keluhuran martabat atau tugasnya, melanggar peraturan umum atau melakukan kesalahan-kesalahan lain baik didalam maupun diluar lingkup jabatannya sebagai Notaris hal itu akan dilaporkan kepada Pengadilan Negeri oleh penuntut umum yang ada diderah tempat kedudukan Notaris itu (Reglement Ordonantie No.140) Dalam hal mana akta keterangan Hak Waris No.1/IV/1983 tanggal 5 April 1983 tersebut ternyata pada akhir akta tersebut tidak dicantumkan saksi-saksi yang Notaris kenal, sebagai bukti keabsyahan akta tersebut. Maka dengan demikian AKTA KETERANGAN HAK WARIS No:1/IV/1983 tanggal 5 April 1983 dinyatakan CACAT FORMIL dan dinyatakan pula BATAL DEMI HUKUM (1365 BW).
- a.10. Sekali lagi Hakim Agung yang memeriksa perkara ini menunjukkan bahwa apa yang dipertimbangkan tersebut semata-mata didasarkan atas pertimbangan sepihaknya saja, tanpa mau mempertimbangkan bukti perlawanan (tegenbewijs) yang diajukan oleh pemohon, hal mana ternyata oleh karena apa yang dipertimbangkan oleh Yudex Factie tersebut telah pula dibantah kebenarannya oleh

Termohon/PENGGUGAT Asal, bahwa Akta catatan sipil mengenai catatan lahir Termohon/PENGGUGAT Asal (TJIO WEE LIE) dan kemudian dikuatkan dengan Akta Keterangan Hak Waris yang dibuat oleh Notaris IDA ROSIDA SURYANA, SH., tersebut semata-mata karena akal licik Termohon/ Terbanding/PENGGUGAT Asal dimana kebetulan Termohon adalah seorang perempuan tua yang menurut umum tidak mengerti terhadap cara-cara perbuatan melawan hukum, padahal dibelakang ini semua ada yang mengatur secara melawan hukum, perbuatan mana seolah-olah benar adanya.

- a.11. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Cikampek, Kecamatan Cikampek, Kabupaten Dati II Karawang, dengan bukti hak berupa sertifikat Hak Milik No.17 tertanggal 25 April 1978 dengan luas tanah ±756 M<sup>2</sup> sesuai surat ukur (Meetbrief) No.1011 tanggal 30 Desember 1932 yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan (d/h Agraria) Kabupaten Karawang, yang diperoleh Pemohon berdasarkan AKTA JUAL BELI No.371/16/Ckp/1989 dibuat dihadapan AHMAD WASIM DARWIS, SH., Notaris/PPAT Khusus Kecamatan Cikampek. Sebagaimana perolehan hak atas tanah dan bangunan tersebut sah menurut hukum, yang kemudian menjadi objek sengketa dari dan oleh sebab akibat pengakuan Termohon/Terbanding/PENGGUGAT Asal dengan secara melawan hukum membuat dan memalsukan surat catatan lahir No.80 a/n WEE LIE (Termohon) yang seolah-olah dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kabupaten Purwakarta pada tanggal 8 Desember 1954 dan pula seakan-akan telah disahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Purwakarta pada 11 Desember 1954. Kemudian dengan berdasarkan catatan lahir tersebut diterbitkan pula AKTA KETERANGAN HAK WARIS No.I/IV/1983 tertanggal 5

April 1983, surat/akta keterangan hak waris tersebut **setelah diteliti, dicermati dan dipelajari secara seksama ternyata terdapat unsur cacat formil** karena pada akta tersebut ditemukan **kejanggalan yang nyata terhadap bukti 2 (dua) tanda tangan**: Notaris IEA ROSIDA SURYANA, SH., pada halaman pertama akta untuk legalisir dan halaman akhir minuta akta terdapat tanda tangan yang berbeda satu dan lainnya atas nama Notaris sebagai penanda tangan akta tersebut dan tidak terdapat adanya saksi-saksi sebagaimana yang notaris kenal, sebagaimana yang di haruskan oleh Undang-undang untuk itu.

Dimohonkan kepada Hakim Agung yang memeriksa perkara ini untuk meneliti dan mencermati terhadap kedua bukti andalan **Termohon/Terbanding/PENGGUGAT Asal** atas surat catatan lahir No.80 tertanggal 8 Desember 1954 dan Surat Keterangan Hak Waris No.I/IV/1983 tertanggal 5 April 1983 tersebut, bahwa ternyata **2 (dua) bukti andalan tersebut mengandung cacat hukum karena dibuat secara melawan hukum, dengan maksud untuk merugikan orang lain.**

- a.12. Bahwa dalam perjanjian jual beli rumah/tanah sebagaimana yang dimaksud Jurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tanggal 4 Maret 1987 No.1207 K/Pdt/1984 dalam kutipan putusan sebagai berikut; **"Dalam perkara ini yang dimohonkan perhatiannya adalah, bahwa jual beli mengenai rumah/tanah dikuasai oleh hukum, hal ini berarti bahwa sejak ditanda tangannya perjanjian jual beli maka rumah/tanah segera/langsung beralih hak miliknya kepada pembeli dan perjanjian tersebut menurut hukum telah selesai".**

Maka dengan demikian Pemohon/Pembanding/TERGUGAT Asal adalah pembeli yang beritikad baik, sebagai pembeli

Vide Jurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Tentang "**Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan wajib memperoleh perlindungan hukum**".

Demikianlah Permohonan Peninjauan Kembali ini kami ajukan dengan harapan permohonan ini mendapatkan perhatian yang sungguh-sungguh dari Bapak. Terima kasih.

Hormat kami,

**Kuasa Pemohon Peninjauan Kembali**

  
**BHISMA WARDHANA, SH.**

  
**SARWORINI, SH.**