



PUTUSAN

Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bandung yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sela sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

IR. SIGIT WIRIYATMO, dalam kedudukan selaku Direktur PT. Nuansa Cerah Informasi dahulu beralamat di Jl. Pelajar Pejuang 45 No. 43 Bandung, sekarang beralamat di Jl. Wayang No. 28 B, Kelurahan Malabar, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada FERDINAND SIREGAR, SH., MH., NOVITAWATI, SH., FELIX WANGSAATMAJA, SH., dan INDIARTI, SH., Para Advokat pada Law Office Ferdinand Siregar, SH., MH., & Associates beralamat di Jl. Jamika No. 142 Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Januari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 18 Januari 2024 No. 115/SK/Pdt/2024/PN Bdg, sebagai **PENGGUGAT**;

Melawan :

- 1. ENCEP RAHMAT KARNA Bin UNUS alias E. RAHMAT KARNA bin UNUS**, lahir di Bandung tanggal 6 Mei 1945, umur 77 tahun, agama Islam, pekerjaan : Belum/Tidak Bekerja, beralamat di Jl. Parakan Saat RT. 002 RW. 11 Kelurahan Cisaranten Endah, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya NATA SASMITA, SH., dan SOPIAN S., Sy., Keduanya Advokat, Pengacara dan Penasehat Hukum pada Kantor Hukum Advokat, Pengacara dan Penasehat Hukum "Dewi Inten Dewata" beralamat di Jalan Depok VII No. 160 RT. 004 RW. 004 Kelurahan Antapani Tengah, Kecamatan Antapani, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Januari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 26 Februari 2024 No. 342/SK/Pdt/2024/PN Bdg jo. Surat Kuasa Khusus tanggal 22 April 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 24 April 2024 No. 721/SK/Pdt/2024/PN Bdg, dan berdasarkan surat kuasa khusus dari ahli waris Almarhum ENCEP RAHMAT KARNA BIN UNUS ALIAS E. RAHMAT KARNA BIN UNUS (Tergugat I) tanggal 10 September 2024 karena Tergugat I telah meninggal dunia pada tanggal 9 September 2024 (Kutipan Akta Kematian Tergugat I terlampir) yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 1 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung tanggal 11 September 2024 No.1862/SK/Pdt/2024/PN Bdg sebagai **TERGUGAT I**;

2. **MEMED SARIFUDIN**, terakhir beralamat di Jl. Cisolatri RT. 01 RW.17, Cipadung, Cibiru, Kota Bandung, sekarang tidak diketahui keberadaannya maupun alamatnya, sebagai **TERGUGAT II**;
3. **TJITJAH**, terakhir beralamat di Jl. Lingkar Selatan No. 53 RT. 09 RW. 04, Kelurahan Lingkar Selatan, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, sekarang tidak diketahui keberadaannya maupun alamatnya, sebagai **TERGUGAT III**;
4. **DJAJA**, terakhir beralamat di Jl. Cibangkolor RT. 03 RW. 05, Maleer, Batununggal, Kota Bandung, Jawa Barat sekarang tidak diketahui keberadaannya maupun alamatnya, sebagai **TERGUGAT IV**;
5. **NEGARA KESATUAN REPUBLIK INDONESIA CQ. KEMENTERIAN DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA CQ. PEMERINTAH DAERAH PROVINSI JAWA BARAT CQ. PEMERINTAH KOTA BANDUNG CQ. KECAMATAN LENGKONG**, beralamat di Jl. Talaga Bodas No. 35, Malabar, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, dalam diwakili oleh Kuasa Hukumnya SANTOSA LUKMAN ARIEF, SH., Kepala Bagian Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Bandung, PUJA SURYANINGRAT, SH., MH., ARIEF RAHMAN TAUHID, SH., INTAN PARTIWI SANTOSO, SH., dan ANDINA APRILINA DEWI RUHANSAH, SH., Para Fungsional Umum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. B/KP.07/123-Kec.Lkg/II/2024 tanggal 22 Februari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 27 Februari 2024 No. 352/SK/Pdt/2024/PN Bdg, sebagai **TURUT TERGUGAT I**;
6. **NEGARA KESATUAN REPUBLIK INDONESIA CQ. KEMENTERIAN DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA CQ. PEMERINTAH DAERAH PROVINSI JAWA BARAT CQ. PEMERINTAH KOTA BANDUNG CQ. DINAS KEPENDUDUKAN DAN PENCATATAN SIPIL KOTA BANDUNG**, beralamat di Jalan Ambon No. 1B, Citarum, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya DENDI HERMANSYAH, SE., M.Ap., Kepala Bidang Pelayanan Pencatatan Sipil Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. KB.01.06/1074-Disdukcapil/2024 tanggal 18 Maret 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 28 Maret 2024 No. 577/SK/Pdt/2024/PN Bdg, sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

Halaman 2 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



7. **NEGARA KESATUAN REPUBLIK INDONESIA CQ. KEMENTERIAN DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA CQ. PEMERINTAH DAERAH PROVINSI JAWA BARAT CQ. PEMERINTAH KOTA BANDUNG**, beralamat di Jalan Wastukencana No. 2 Kota Bandung, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya SANTOSA LUKMAN ARIEF, SH., Kepala Bagian Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Bandung, PUJA SURYANINGRAT, SH., MH., ARIEF RAHMAN TAUHID, SH., INTAN PARTIWI SANTOSO, SH., dan ANDINA APRILINA DEWI RUHANSAH, SH., Para Fungsional Umum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. HK.04.01/483.Bagkum/2024 tanggal 12 Februari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 13 Februari 2024 No. 271/SK/Pdt/2024/PN Bdg, sebagai **TURUT TERGUGAT III**;
8. **KEPALA KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG**, beralamat di Jalan Soekarno Hatta No. 586, Kota Bandung, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya BAMBANG SAPUTRO, S.Sos., SH., MH., Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, DANNY HERSUBIANTO, SH., MH., Penata Pertanahan Pertama, HELGA NOOR ANGELA FARIED, S.Tr., SH., MH., Penata Pertanahan Pertama, ARIF SABAR RIYANTO, SH., Pengadministrasi Pertanahan, DEVIANA NUR AMALIA, SH., Analis Hukum Pertanahan, ISABELLA VITARA PAMUNGKAS, SH., Analis Hukum Pertanahan, CYNTHIA ARYANTI BESTARI, A.Md., Pengolah Data Yuridis, JAJANG NURJAMIL, SH., Asisten Pengadministrasi Umum, LITA LUTHFIYYANI, SH., Asisten Pengadministrasi Umum, CHOERUNISSA RACHMAWATI ISKANDAR PUTRI, SH., Asisten Pengadministrasi Umum, dan DINI MARINI YUSTIANI, SH., Asisten Pengadministrasi Umum, pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Bandung Jln. Soekarno Hatta No. 586 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 27/Sku.32.73.MP.02.01/II/2024 tanggal 16 Februari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 20 Februari 2024 No. 294/SK/Pdt/2024/PN Bdg, sebagai **TURUT TERGUGAT IV**;
PENGADILAN NEGERI tersebut ;
Telah mempelajari berkas perkara yang bersangkutan ;

Halaman 3 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



Telah memeriksa bukti-bukti surat, saksi dan ahli ;

Telah mendengar keterangan kedua belah pihak dimuka persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 18 Januari 2024 dalam Register Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg, perbaikan gugatan tanggal 25 April 2024 telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada awalnya Penggugat bersama dengan rekan-rekannya, diantaranya Sdr. Rudi Indra Wardhana mendirikan beberapa perusahaan, diantaranya PT. ASPROS BINAREKSA sebagaimana Akta Perseroan Terbatas PT. ASPROS BINAREKSA No. 5 tanggal 4 Agustus 1987 yang dikeluarkan oleh Notaris Wiratni Ahmadi, SH., Notaris di Bandung dan telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor: C2-9564.HT.01.01.Th.88 dan PT. NUANSA CERAH INFORMASI sebagaimana Akta Pendirian Nomor : 139 tanggal 10 April 1991 yang dibuat dihadapan Notaris Wiratni Ahmadi, S.H. dan telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia, berdasarkan Surat Keputusannya tertanggal 11 Januari 1992 Nomor : C2.297.HT.01.01.-Th.92 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia pada tanggal 22 Mei 1992 Nomor : 41, Tambahan Berita Negara Nomor : 2287/1992;
2. Bahwa kemudian sekitar tahun 1994, PT. ASPROS BINAREKSA membeli tanah dan bangunan untuk dijadikan salah satu asset yang menjadi aktiva tetap perusahaan sebagaimana bukti pembayaran bilyet giro perusahaan PT. ASPROS BINAREKSA yaitu Bilyet Giro PT. Bank Negara Indonesia (Persero) NO. BP 262017 tanggal 23 Juni 1994 diantaranya berupa tanah dan bangunan yakni :
 - ❖ Persil 15 D I, Kohir 3629 seluas 116 M2, Kelurahan Lingkar Selatan, Kecamatan Lengkong yang dibeli dari Djaja dan diatasnamakan Penggugat sebagaimana Akta Jual Beli No. 66/PPAT/XI/1994 tanggal 12 Nopember 1994 Sertifikat Hak Milik Nomor : 256, Gambar Situasi 11.046/1996, dengan batas-batas tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 256, Gambar Situasi 11.046/1996;
 - ❖ Persil 15 D II, Kohir 3625 seluas 176 M2 Kelurahan Lingkar Selatan, Kecamatan Lengkong yang dibeli dari Memed dan diatasnamakan Rudi

Halaman 4 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indra Wardhana sebagaimana Akta Jual Beli No. 60/PPAT/X/1994 tanggal 13 Oktober 1994 Sertifikat Hak Milik Nomor : 196, Gambar Situasi 1365/1995, dengan batas-batas tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 196, Gambar Situasi 1365/1995;

Terhadap kedua lokasi tanah dan bangunan tersebut saat ini dikenal dengan Jalan Pelajar Pejuang 45 No. 43, Kota Bandung;

Bahwa kedua tanah dan bangunan tersebut dibeli oleh Perusahaan dari Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV. Dengan pertimbangan untuk mempermudah proses pengajuan pinjaman modal diperbankan bagi kepentingan perusahaan dan agar status tanahnya tetap sebagai "Hak Milik" maka kedua tanah dan bangunan tersebut diatasnamakan perorangan, yaitu atas nama Ir. Rudy Wardhana;

3. Bahwa kemudian sekitar tahun 1998, terjadi perubahan kepemilikan dan perubahan susunan kepengurusan di dalam internal pimpinan perusahaan PT. ASPROS BINAREKSA dan PT. NUANSA CERAH INFORMASI sehingga akhirnya Penggugat memilih menjalankan salah satu perusahaan yaitu PT. NUANSA CERAH INFORMASI begitu juga dengan asset perusahaan kemudian harus dibagi yang mana akhirnya PT. NUANSA CERAH INFORMASI menempatkan asset yang terletak di Jalan Pelajar Pejuang 45 No. 43, Kota Bandung, Sertifikat Hak Milik Nomor : 256 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 196 menjadi bagian dari asset dan/atau Aktiva Tetap perusahaan. Oleh karenanya sebagai akibat pembagian asset maka terjadi peralihan dengan pertimbangan efisiensi maka terhadap objek Persil 15 D II, Kohir 3625 seluas 176 M2 Kelurahan Lingkar Selatan, Kecamatan Lengkong Sertifikat Hak Milik Nomor : 196, Gambar Situasi 1365/1995, yang semula atas nama Rudi Indra Wardhana beralih kepada Penggugat sebagaimana Akta Jual Beli No. 160/2001 tanggal 26 April 2001, Akta Jual Beli No. 214/2001 tanggal 28 Mei 2001, Akta Jual Beli No. 264/2001 tanggal 22 Juni 2001, dan Akta Jual Beli No. 312/2001 tanggal 24 Juli 2001;
4. Bahwa kemudian kedua obyek tanah dan bangunan *a quo* dipergunakan sebagai tempat pusat segala bentuk operasionalisasi kegiatan dan sekaligus domisili tetap kantor PT. NUANSA CERAH INFORMASI sebagaimana tercantum dalam Surat Keterangan Domicili Perusahaan Nomor : 35/014/IX/2000 Tanggal 12 September 2000 yang diterbitkan oleh Pemerintah Kotamadya Dati II Bandung Kec. Lengkong, Kelurahan Lingkar Selatan serta telah terdaftar sebagai Aktiva Tetap Perusahaan Penggugat di Direktorat Jenderal Pajak dengan Surat Izin Membangun (IMB) yang

Halaman 5 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkan oleh Dinas Bangunan Pemerintah Kota Bandung nomor : 503.644.4/S.I.2824/DISBANG/2000 tanggal 22 Desember 2000 dan nomor : 503.644.4?S.I.0601/DISBANG/2004 tanggal 9 Maret 2004 ;

5. Bahwa pada tahun 2001 kedua asset dan/atau aktiva tetap *a quo* digunakan untuk kepentingan PT. NUANSA CERAH INFORMASI sebagai jaminan kredit dan/atau diagunkan kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dan dibebani Hak Tanggungan sampai tahun 2014 sebagaimana surat keterangan yang dikeluarkan oleh PT. Bank Negara Indonesia dengan nomor surat BDC/03/189 perihal Surat Keterangan Lunas tertanggal 13 Mei 2014 ;
6. Bahwa pada saat aktiva tetap milik Penggugat *a quo* sedang dalam status agunan dan telah dibebani Hak Tanggungan oleh PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, yaitu sekitar tahun 2004, timbul gugatan yang diajukan oleh Tergugat I terhadap kedua asset milik Penggugat *a quo*, namun dalam dalil gugatan Tergugat I menggugat diri pribadi Penggugat bukan dalam kedudukan selaku Direktur PT. NUANSA CERAH INFORMASI dan obyek yang digugat oleh Tergugat I ditujukan kepada lokasi yang beralamat di Jalan Pelajar Pejuang 45 No. 41 dengan luas \pm 600 M². Sedang lokasi asset milik Penggugat terletak di Jalan pelajar Pejuang 45 No. 43 dengan luas keseluruhan tanah berdasarkan sertifikat adalah 292 M² (dua ratus sembilan puluh dua meter persegi);
7. Bahwa dasar acuan gugatan dari Tergugat I terhadap obyek asset milik Penggugat adalah berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 6 Maret 1957 yang merupakan putusan yang menyatakan pembagian dan pemberian warisan berupa tanah warisan dari kedua orang tuanya yakni Nji Roemningsih yang telah meninggal pada tanggal 7 Desember 1945 pada usia 60 (enam puluh) tahun dan Tuan Unus yang juga telah meninggal pada tanggal 6 September 1971 dalam usia 65 (enam puluh lima) tahun. Sedangkan berdasarkan data dan informasi yang diperoleh, mengenai keberadaan idenditas Tergugat I yang lahir pada tahun pada tanggal **6 Mei 1945** yang ternyata memiliki tahun yang sama saat Ibunya yakni Nji Roemningsih meninggal dunia diusia **60 (enam puluh) tahun**, sehingga terhadap hal ini telah menimbulkan keraguan dan ketidakpastian mengenai identitas Tergugat I yang merupakan kewenangan maupun kewajiban Turut Tergugat II selaku pihak berkepentingan untuk dapat memaparkan data-data yang ada dalam arsip terkait identitas Tergugat I demi kepentingan penegakan dan kepastian hukum di depan persidangan. Selanjutnya oleh dan dari hal tersebut diatas, Tergugat I kemudian menjadikan dasar hukum

Halaman 6 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg

Disclaimer

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



sebagai ahli waris dari kedua orang tuanya yang telah meninggal dunia *a quo* telah pula membuktikan hak warisnya dengan surat keterangan waris nomor : 474.3/150-Pem tanggal 6 April 1989, yang dalam hal ini telah diterbitkan oleh Turut Tergugat III sebagai pihak yang berwenang dan berkompeten untuk memaparkan maupun membuktikan keabsahan dari surat keterangan waris *a quo* yang sebagaimana telah dibuktikan dalam perkara perdata Nomor : 52/Pdt.G/2004/PN.Bdg. Oleh karenanya terhadap adanya permasalahan tersebut diatas dan dalam kaitan yang menjadi dasar adanya pelaksanaan eksekusi terhadap asset milik Penggugat yang dalam hal ini PT. Nuansa Cerah Informasi telah dilakukan upaya hukum pidana dengan melaporkan kepada Kepolisian dengan bukti Laporan Nomor : LPB /133/III/2023/SPKT/POLDA JABAR tanggal 16 Maret 2023 tentang dugaan tindak pidana adanya Pemalsuan Surat sebagaimana dimaksud dalam pasal 263 KUHPidana ;

8. Bahwa pada saat ini objek *in casu* dikuasai oleh Tergugat I, yang diperoleh oleh Tergugat I dari Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus berdasarkan Penetapan Eksekusi Nomor : 69/Pdt/Eks/2009/PUT/PN. Bdg Jo. No. 52/Pdt.G/2004/PN.Bdg Jo. No. 125/Pdt/2005/PT.Bdg Jo. No. 2531 K/Pdt/2005. Pelaksanaan eksekusi pada tanggal 24 Januari 2023 ;
9. Bahwa pada saat Penggugat membeli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pelajar Pejuang 45 No. 43, dengan Persil 15 D II, Kohir 3625, Luas 176 M2, dan Persil 15 D I, Kohir 3629, Luas 116 M2 di area sekitarnya sudah terdapat bangunan dan/atau kavling milik warga, yaitu berasal dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV. Dimana saat itu Penggugat dengan rekan kerjanya Sdr. Rudi Indra Wardhana membeli tanah tersebut dari warga setempat yaitu Tergugat II sampai dengan Tergugat IV bukan langsung dari Tergugat I dan transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan rekan kerjanya, Sdr. Rudi Indra Wardhana dengan pihak Penjual (Warga setempat, yaitu : Pak Memed, Tjitjah dan Pak Djaja) dilakukan di PPAT Kecamatan Lengkong, *in casu* Turut Tergugat I. Namun Para pihak penjual sebelumnya yaitu Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV pun tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara yang diajukan Tergugat I, Reg. Perkara No: 52/PDT.G/2004/PN.Bdg tersebut. Sehingga mana jual beli antara Penggugat dengan Para Pihak Penjual sebelumnya *in casu* Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV tidak dapat dinyatakan Cacat Hukum apalagi Batal sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 93K/Sip/1971 tanggal 4-10-1972 “



Jual Beli antara Tergugat dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikuti sertakannya orang ketiga tersebut dalam perkara ”.

Bahkan dari catatan tanah Buku C Desa yang berada dalam penguasaan Turut Tergugat I pada Kohir 1239 Persil 15 S. II telah banyak terdapat catatan penjualan dan atau peralihan sementara Kohir 3625 Persil 15 D II serta Kohir 3629 Persil 15 D. I tidak terdapat dalam Buku C Ex Cikawao dimana tercatat Persil 1239 Persil 15 S. II, melainkan terdapat dalam Buku C Ex Batununggal sebagaimana keterangan Turut Tergugat I selaku saksi pada persidangan perkara perdata pada gugatan perlawanan nomor : 418/Pdt. Bth/2022/PN.Bdg. Sedangkan dalil Tergugat I sebagaimana dalam putusan perdata nomor : 52/Pdt.G/2004/PN.Bdg menjelaskan dalam isi putusan a quo bahwa Kohir 1239 Persil 15 S.II yang terletak di Blok Babakan Djayanti Kelurahan Lingkar Selatan Kecamatan Lengkong Kota Bandung atas nama R. Karna Unus / E. Rahmat Karna bin Unus pada buku C dan buku B eks Kelurahan Lingkar Selatan Kecamatan Lengkong Kota Bandung. Sehingga demikian jelas lokasi tanah Kohir 1239 Persil 15 S II sebagaimana dimaksud Tergugat I dalam gugatannya perkara nomor : 52/PDT.G/2004/PN.Bdg berbeda dengan lokasi tanah milik Penggugat ;

10. Bahwa tanah obyek eksekusi yang dimohonkan Tergugat dalam Penetapan Eksekusi Nomor : 69/Pdt/Eks/2009/PUT/PN. Bdg Jo. No. 52/Pdt.G/2004/PN.Bdg Jo. No. 125/Pdt/2005/PT.Bdg Jo. No. 2531 K/Pdt/2005 adalah berupa sebidang tanah Milik Adat Persil 15 S II Kohir 1239 seluas ± 2.500 M² yang terletak di Blok Babakan Jayanti, Kelurahan Lingkar Selatan, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung tanpa menjelaskan batas-batasnya sedangkan obyek tanah dan bangunan milik Penggugat SHM No. 196, GS 1365/1995, Persil 15 D II, Kohir 3625, luas 176 M2 dan SHM No. 256, GS 11.046/1996, Persil 15 D I, Kohir 3629, Luas 116 M2 adalah tanah konversi atau eks tanah Milik Adat Persil 15 D II Kohir 3625 dan Persil 15 D I Kohir 3629 ;

11. Bahwa berdasarkan fakta yang diperoleh Penggugat, berikut ini tabel perbandingan Data Identitas Obyek Sengketa dengan Data Identitas Tanah Milik Penggugat :

No	Perbandingan	Data Identitas Obyek Sengketa	Data Identitas Tanah Milik	Keterangan



		dalam Gugatan/Putusan Perkara No. : 52/ PDT.G/2004/PN. BDG	Penggugat Dalam Fakta	
1.	Bukti Kepemilikan	-Buku C Desa -Buku B (Eks Lingkaran Selatan)	-SHM No. 196 -SHM No. 256 (Eks Cikawao dan Eks Batununggal)	SHM adalah bukti yang terkuat dan sempurna dari seluruh bukti alas hak atas tanah
2.	Asal Persil	Persil 15 S. II	-Persil 15 D. I -Persil 15 D. II	Berbeda Persil
3.	Asal Kohir	Kohir 1239	-Kohir 3625 -Kohir 3629	Berbeda Kohir
4.	Lokasi / alamat obyek sengketa	Jalan Pelajar Pejuang 45 No.41	Jalan Pelajar Pejuang 45 No.43	Berbeda lokasi
5.	Luas tanah obyek sengketa	± 600 M ² (enam ratus meter persegi)	292 M ² (dua ratus sembilan puluh dua meter persegi) dari 2 (dua) SHM.	Berbeda luas tanah

12. Bahwa dengan disadurnya informasi yang disampaikan Peggugat pada saat pencocokan atau konstatering, maka proses Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan secara paksa dapat dilaksanakan pada tanggal 24 Januari 2023 dan kedua obyek tanah dan bangunan milik Peggugat *a quo* dilakukan eksekusi pengosongan secara paksa oleh Tergugat melalui Pengadilan Negeri Bandung Klas I A Khusus sehingga Peggugat beserta para karyawan PT. NUANSA CERAH INFORMASI harus keluar dan



mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat *a quo*. Proses pelaksanaan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan secara paksa tersebut sangat terkesan DIPAKSAKAN, mengingat TIDAK ADANYA BATAS-BATAS DARI OBJEK YANG DIMOHONKAN EKSEKUSI dan ASAL OBJEK KOHIR DAN PERSIL BERBEDA DENGAN OBJEK YANG DIMOHONKAN EKSEKUSI. Sehingga dengan demikian pelaksanaan eksekusi tersebut telah mengabaikan ASAS FUNGSI KESEIMBANGAN yakni perlindungan kepentingan pihak tereksekusi, terlebih objek eksekusi yang ternyata berbeda Kohir dan Persil asalnya serta batas-batas objek eksekusi yang tidak ada. Sehingga demikian tindakan pelaksanaan eksekusi *a quo* bertentangan atau menyimpang dari amar putusan dan menyebabkan terjadinya pelaksanaan eksekusi yang melebihi amar putusan atau menyimpang dari amar putusan (*Ultra Vires*). Oleh karenanya pelaksanaan eksekusi *a quo* menyimpang dari Asas Eksekusi, yaitu EKSEKUSI HARUS DIJALANKAN SESUAI DENGAN AMAR PUTUSAN. Oleh karenanya pelaksanaan Eksekusi tersebut mengandung cacat kekeliruan;

13. Bahwa faktanya **kedua Sertifikat Hak Milik Penggugat *a quo* tidak pernah didalilkan baik dalam gugatan** sengketa kepemilikan yang diajukan oleh Tergugat I yaitu perkara Perdata Nomor : 52/PDT/G/2004/PN.Bdg **maupun dalam Amar Putusan Perkara Nomor : 52/PDT/G/2004/PN.Bdg**. Dan perlu diketahui pula bahwa sampai saat ini kedua Sertifikat Hak Milik milik Penggugat *a quo* masih dalam status sah milik Penggugat dan belum ada pembatalan terhadap sertifikat-sertifikat tersebut. Oleh karenanya jelas bahwa objek yang diajukan eksekusi oleh Tergugat I adalah salah objek atau *Error in Objecto*;
14. Bahwa Penggugat selaku pemilik 2 (dua) bidang tanah dan bangunan setempat dikenal dengan Jalan Pelajar Pejuang 45 No. 43, Kota Bandung sebagaimana tercantum dalam bukti kepemilikan :
 - SHM No. 196, GS 1365/1995, Persil 15 D II, Kohir 3625, Luas 176 M2,
 - SHM No. 256, GS 11.046/1996, Persil 15 D I, Kohir 3629, Luas 116 M2,sangat dirugikan dengan adanya Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan secara Paksa ini baik secara materiil terlebih secara immaterial. Yang apabila dirinci sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

 - Biaya sewa atau kontrak kantor pengganti sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus juta rupiah) /per tahun;

Halaman 10 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



- Biaya transportasi pindah kantor sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
- Akibat terhenti dan terganggunya kegiatan usaha kantor Penggugat selama kegiatan pelaksanaan eksekusi sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).

Sehingga total kerugian materiil yang dialami Penggugat adalah sebesar Rp. 5.140.000.000,- (lima milyar seratus empat puluh juta rupiah)

Kerugian Immateriil :

Akibat berpindahnya usaha/domisili perusahaan menyebabkan nama baik dan performa perusahaan Penggugat menjadi tidak baik di mata konsumen karena beranggapan perusahaan Penggugat bermasalah sehingga mengalami kerugian dan proses eksekusi yang mengabaikan kaidah-kaidah hukum menyebabkan kondisi tergoncangnya kejiwaan atau psikologis Penggugat dan para karyawan Penggugat yang mana jika dinilai dengan materi sebesar Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah).

Oleh karenanya berdasarkan ketentuan dalam pasal 1365 KUHPerdata disebutkan bahwa: "tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut." Berdasarkan rumusan pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu :

1. Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*);
2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
4. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal dan ketentuan pasal 378 Rv dan pasal 379 Rv dan mengutip penjelasan Yahya Harahap : " *Bahwa dalam penyelesaian suatu perkara, tidak boleh menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga yang tidak ikut menjadi pihak dalam perkara* " sebagaimana pula prinsip kontrak partai (*party contract*) yang digariskan pasal 1340 KUHPerdata maka Tergugat I harus mengembalikan kedua tanah dan bangunan milik Penggugat *a quo* secara utuh dan menyeluruh kepada Penggugat termasuk segala bentuk kerugian yang timbul akibat perbuatan Tergugat I terhadap hak atas tanah milik Penggugat;
15. Bahwa Gugatan ini didasarkan pada bukti otentik sehingga putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi dan upaya hukum lain;

Halaman 11 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



16. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia (illusoir) maka sebagaimana pasal 227 HIR (RIB-S.1941 No. 44) Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung Klas I A Khusus melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menetapkan sita jaminan terhadap 2 bidang tanah dan bangunan.:

❖ Persil 15 D I, Kohir 3629 seluas 116 M2, Kelurahan Lingkar Selatan, Kecamatan Lengkong Sertifikat Hak Milik Nomor : 256, Gambar Situasi 11.046/1996, dan

❖ Persil 15 D II, Kohir 3625 seluas 176 M2 Kelurahan Lingkar Selatan, Kecamatan Lengkong Sertifikat Hak Milik Nomor : 196, Gambar Situasi 1365/1995;

setempat dikenal dengan Jalan Pelajar Pejuang 45 No. 43, Kota Bandung dengan batas-batas sebagaimana yang tercantum dalam kedua Serfikat Hak Milik *a quo*;

Maka berdasarkan alasan yang dikemukakan diatas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Khusus Klas IA Bandung Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

Dalam Provisi:

Memerintahkan agar Tergugat I tidak melakukan tindakan hukum apapun, melakukan pembangunan ataupun perubahan bangunan, mengalihkan/memperjualbelikan atau menjaminkan 2 (dua) bidang tanah dan bangunan milik Penggugat setempat dikenal Jalan Pelajar Pejuang 45 No. 43, Kota Bandung sebagaimana bukti kepemilikan :

- SHM No. 196, GS 1365/1995, Persil 15 D II, Kohir 3625, Luas 176 M2;
 - SHM No. 256, GS 11.046/1996, Persil 15 D I, Kohir 3629, Luas 116 M2;
- sampai dengan putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sah dan mengikat terhadap jual beli tanah dan segala bentuk peralihan-peralihan maupun mutasi hak atas tanah yang berasal dari Kutipan Letter C nomor : 1221 persil 15 D.II dan nomor : 1239 persil 15 D. I yang sebagaimana diterbitkan oleh Turut Tergugat III sebagai persyaratan penerbitan sertifikat (warkah) terkait sertifikat hak milik Penggugat;
4. Menyatakan sah dan mengikat Akta Jual Beli Nomor : 60/PPAT/X/1994 tanggal 8 Oktober 1994 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Bambang

Halaman 12 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hartono, BA Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Lengkong, Kotamadya Bandung;

5. Menyatakan sah dan mengikat Akta Jual Beli Nomor 160/2001 tanggal 26 April 2001, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Leontine Anggasurya, SH Notaris Di Kotamadya Bandung;
6. Menyatakan sah dan mengikat Akta Jual Beli Nomor 214/2001 tanggal 28 Mei 2001, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Leontine Anggasurya, SH Notaris di Kotamadya Bandung;
7. Menyatakan sah dan mengikat Akta Jual Beli Nomor 264/2001 tanggal 22 Juni 2001, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Leontine Anggasurya, SH Notaris di Kotamadya Bandung;
8. Menyatakan sah dan mengikat Akta Jual Beli Nomor 312/2001 tanggal 24 Juli 2001, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Leontine Anggasurya, SH Notaris di Kotamadya Bandung;
9. Menyatakan sah dan berharga /berlaku :
 - SHM No. 196, GS 1365/1995, Persil 15 D II, Kohir 3625, Luas 176 M2, atas nama Ir. Sigit Wiriyatmo;
 - SHM No. 256, GS 11.046/1996, Persil 15 D I, Kohir 3629, Luas 116 M2 atas nama Ir. Sigit Wiriyatmo;
10. Menyatakan sebagai hukum bahwa 2 (dua) bidang tanah dan bangunan setempat dikenal Jalan Pelajar Pejuang 45 No. 43, Kota Bandung sebagaimana bukti kepemilikan :
 - SHM No. 196, GS 1365/1995, Persil 15 D II, Kohir 3625, Luas 176 M2,
 - SHM No. 256, GS 11.046/1996, Persil 15 D I, Kohir 3629, Luas 116 M2Merupakan Asset dan Aktiva Tetap Perusahaan Penggugat yakni PT. Nuansa Cerah Informasi ;
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yakni :
 - ❖ Persil 15 D I, Kohir 3629 seluas 116 M2, Kelurahan Lingkar Selatan, Kecamatan Lengkong Sertifikat Hak Milik Nomor : 256, Gambar Situasi 11.046/1996, dan
 - ❖ Persil 15 D II, Kohir 3625 seluas 176 M2 Kelurahan Lingkar Selatan, Kecamatan Lengkong Sertifikat Hak Milik Nomor : 196, Gambar Situasi 1365/1995;setempat dikenal dengan Jalan Pelajar Pejuang 45 No. 43, Kota Bandung dengan batas-batas sebagaimana yang tercantum dalam kedua Serfikat Hak Milik *a quo*;

Halaman 13 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



12. Menyatakan bahwa objek tanah sebagaimana bukti kepemilikan :

- Persil 15 D I, Kohir 3629 seluas 116 M2, Kelurahan Lingkar Selatan, Kecamatan Lengkong, Sertifikat Hak Milik Nomor : 256, Gambar Situasi 11.046/1996, dan
- Persil 15 D II, Kohir 3625 seluas 176 M2 Kelurahan Lingkar Selatan, Kecamatan Lengkong Sertifikat Hak Milik Nomor : 196, Gambar Situasi 1365/1995;

setempat dikenal dengan Jalan Pelajar Pejuang 45 No. 43, Kota Bandung dengan batas-batas sebagaimana yang tercantum dalam kedua Serfikat Hak Milik *a quo* dikeluarkan dari objek Penetapan Eksekusi No. 69/Pdt/Eks/2009/PUT/PN. Bdg Jo. No. 52/Pdt.G/2004/PN.Bdg Jo. No. 125/Pdt/2005/PT.Bdg Jo. No. 2531 K/Pdt/2005 dan dikembalikan kepada Penggugat;

13. Menghukum Tergugat I untuk mengganti kerugian materiil sebesar Rp. 5.140.000.000,- (lima milyar seratus empat puluh juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah) kepada Penggugat ;

14. Mengembalikan 2 (dua) bidang tanah dan bangunan milik Penggugat setempat dikenal Jalan Pelajar Pejuang 45 No. 43, Kota Bandung sebagaimana bukti kepemilikan :

- ❖ SHM No. 196, GS 1365/1995, Persil 15 D II, Kohir 3625, Luas 176 M2;
 - ❖ SHM No. 256, GS 11.046/1996, Persil 15 D I, Kohir 3629, Luas 116 M2;
- Kepada Penggugat secara utuh dan menyeluruh;

15. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum bantahan, banding dan kasasi;

16. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk patuh dan tunduk terhadap putusan ini;

17. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keadilan yang sebaik-baiknya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II. Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV masing-masing datang menghadap kuasa hukumnya di persidangan, sedangkan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak datang di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan serta tidak menyuruh wakil atau kuasanya yang sah meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ferry Arya Putra, S.H., M.H., C.Medd, Advokat pada Pengadilan Negeri Bandung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 April 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT I :

DALAM EKSEPSI

Bahwa sebelum masuk kepada pembahasan bagian eksepsi-eksepsi, Tergugat I akan menyampaikan historis beberapa putusan yang berkaitan dengan Perkara ini, yakni:

- 1) Pada tahun 2004, Tergugat I mengajukan Gugatan kepada Para Tergugat, yang salahsatunya Sdr. IR SIGIT WIRIYATMO sebagaimana Putusan Perkara Nomor: 52/PDT.G/2004/PN.Bdg dengan bunyi amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI

I. DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat VI seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah ahli waris satu-satunya dari Alm. Tuan Unus dan Amh Nji Roemningsih;
3. Menyatakan bahwa obyek sengketa yang dikuasai oleh Para Tergugat yaitu sebagian dari ± 5.000 m² yaitu seluas ± 2.500 M² asal Kohir No. 1239 Persil 15 S II terletak di Blok Babakan Djayanti Kelurahan Lingkar Selatan Kecamatan Lengkong Kota Bandung adalah milik Penggugat;

Halaman 15 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg

Disclaimer

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



4. Menyatakan Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat V, sampai dengan Tergugat XVIII dan atas siapa saja yang menguasai tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas obyek sengketa seluas \pm 2.500 m² yang dikuasai oleh Para Tergugat;
6. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum setiap peralihan hak atas objek sengketa seluas \pm 2.500 M² baik berdasarkan Akta Jual Beli maupun peralihan hak lainnya yang dibuat tanpa sepengetahuan Penggugat;
7. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum sertifikat-sertifikat hak milik yang telah terurai dan disebutkan dalam gugatan Penggugat poin 10.a sampai dengan 10.i kecuali terhadap Tergugat IV;
8. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum segala bentuk peralihan dan mutasi Kahir No. 1239 Persil 15 S II yang terletak di Blok Babakan Djayanti Kelurahan Lingkar Selatan Kecamatan Lengkong Kota Bandung atasnama R. Karna Unus / E. Rahmat Karna bin Unus (Penggugat) pada buku C dan buku B eks Kelurahan Lingkar Selatan Kecamatan Lengkong Kota Bandung;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat V, sampai dengan Tergugat XVIII untuk mengosongkan tanah sengketa beserta bangunan yang berdiri di atasnya seluas \pm 2.500 M² atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya setelah kosong kemudian diserahkan kepada Penggugat;
10. Menyatakan gugur demi hukum hak-hak tanggungan yang melekat pada sertifikat-sertifikat yang dibebaninya yang dibuat tanpa sepengetahuan Penggugat;
11. Menyatakan Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat V untuk tunduk dan taat atas putusan ini;
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat V sampai dengan Tergugat XVIII untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000 (seratus ribu rupiah) per hari jika lalai dalam melaksanakan putusan Pengadilan;
13. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum setiap peralihan-peralihan baik berdasarkan Akta Jual Beli maupun bentuk peralihan lainnya sebagaimana terurai dalam posita gugatan point 7a. Sampai dengan 7.h. yang dijadikan dasar peralihan hak atas tanah;

Halaman 16 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



14. Menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat IV tidak dapat diterima, oleh karenanya Tergugat IV haruslah dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini;
15. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat V sampai dengan Tergugat XVIII secara tanggung renteng untuk membayar biaya dalam perkara ini sebesar Rp. 10.194.000 (sepuluh juta seratus sembilan puluh empat ribu rupiah);
16. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI

Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi I dan VI seluruhnya;
Kemudian, atas Putusan Perkara Nomor: 52/PDT.G/2004/PN.Bdg telah diajukan Banding sebagaimana Register Perkara Banding Nomor: 125/Pdt/2005/PT.Bdg dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pemanding I semula Tergugat I, Pemanding II semula Tergugat VI, Pemanding III semula Tergugat V dan Pemanding IV semula Tergugat VIII;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 3 Agustus 2004 No. 52/Pdt.G/2004/PN.Bdg yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pemanding I semula Tergugat I, Pemanding II semula Tergugat VI, Pemanding III semula Tergugat V dan Pemanding IV semula Tergugat VIII untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah);

Kemudian, atas Putusan Banding Nomor: 125/Pdt/2005/PT.Bdg telah diajukan Upaya Hukum Kasasi dengan Register Perkara Nomor: 2531.K/Pdt/2005 dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI

- Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi I: Ir. Ny. LIANA SULISTIA, Pemohon Kasasi II: 1. ARWEN, 2. Ny. SITI SA'ADAH (Ahli Waris dari Muhamad Sapei (alm), 3. IWAN DJUNARSA (Ahli Waris Djaenudin (alm), 4. USEP SAEFUL ALAM A, 5. ENDANG SOPHANDIANA (ahli waris dari Memed Alm), 6. DIPATIAWAN GUNAWAN, 7. AHMAD PUDOLI, 8. Ny. ANIE SUMARNI, 9. Ny. IDJAH, 10. Ny. Hj. TOTO SUMARNI, S., dalam hal ini diwakili oleh Para Kuasanya : 1. Wirawan, SH., 2. Arip Yogiawan, SH., dan 3. Poppy Yuliarti, SH. dan Pemohon Kasasi III: Ir. SIGIT WIRIYATMO tersebut;

Halaman 17 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Pemohon Kasasi / Para Tergugat (I, III, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XVI, XVIII) untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Kemudian, setelah putusan atas Perkara Nomor: 52/PDT.G/2004/PN.Bdg Jo. Jo. Nomor: 125/Pdt/2005/PT.Bdg Jo. Nomor: 2531.K/Pdt/2005 berkekuatan hukum tetap, Tergugat I mengajukan Upaya Pelaksanaan Eksekusi sebagaimana Penetapan Ekseksi Nomor: 69/Pdt/Eks/2009/PUT/PN.Bdg, yang secara lengkapnya tercantum dalam Penetapan aquo;

- 2) Pada Tahun 2009, terhadap Penetapan Ekseksi Nomor: 69/Pdt/Eks/2009/PUT/PN.Bdg diajukan Upaya Hukum Bantahan/Perlawanan (yang salah satunya oleh Sdr. IR SIGIT WIRIYATMO) sebagai berikut:

Perkara Nomor: : 270/Pdt.G/2009/PN.Bdg yang telah putus dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI

I. DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan Provisi seluruhnya ;

II. DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Terbantah seluruhnya

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan bantahan Pembantah I dan II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pembantah I dan II sebagai Pembantah yang baik dan benar
3. Menyatakan tidak mengikat secara hukum Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 52/Pdt.G/2004/PN.Bdg jo Pengadilan Tinggi Bandung No. 125/Pdt/2005/PT.Bdg jo Mahkamah Agung RI No. 2531 K/Pdt/2005 terhadap tanah dan bangunan rumah milik Para Pembantah yaitu :

a. Pembantah I:

Sebidang tanah berikut bangunan rumah yang terkenal dengan Blok Babakan Djayanti sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 196/Kel. Lingkar Selatan, GS tanggal 8 April 1995 Nomor : 1.365/1995 seluas 176 M2

b. Pembantah II :

Halaman 18 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebidang tanah berikut bangunan rumah, yang dikenal sebagai

Blok Babakan Djayanti dalam:

Propinsi : Jawa Barat

Kotamadya : Bandung

Kecamatan : Lengkong/Wilayah Karees

Kel/Desa : Lingkar Selatan

Sesuai dengan SHM Nomor : 226/Kel.Lingkar Selatan, GS 6

September 1996 Nomor : 10.524/1996 seluas 70 M2 ;

4. Menyatakan tidak mengikat secara hukum Penetapan Eksekusi Nomor : 69/Pdt/Eks/2009/Put/PN.Bdg_atas tanah dan bangunan rumah milik Pembantah I dan II tersebut ;
5. Menghukum Turut terbantah II, III, X, XX, XXII dan XXXIV untuk tunduk dan taat pada Putusan ini;
6. Menghukum Terbantah untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 6.191.000,- (enam juta seratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Atas putusan Perkara Nomor: 270/Pdt.G/2009/PN.Bdg diajukan Upaya Hukum Banding, dengan Register Perkara Nomor: 206/Pdt/2012/PT.Bdg dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Terbantah tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 31 Maret 2010 No. 270/Pdt.G/2009/PN.Bdg. yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

DALAM PROVISI

- Menolak provisi dari Pembantah seluruhnya;

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi dari Terbantah;
- Menyatakan para Pembantah adalah para Pembantah yang tidak benar;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan bantahan para Pembantah tidak dapat diterima;
- Menghukum para Pembantah semula Pembantah I dan Pembantah I untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Atas putusan Perkara Nomor: 206/Pdt/2012/PT.Bdg diajukan Upaya Hukum Kasasi 1425 K/Pdt/2014 dengan amar putusan sebagai berikut:

Halaman 19 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg

Disclaimer

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



MENGADILI

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi 1. Ir. SIGIT WIRIYATMO, 2. NY. SITI SAADAH ahli waris dari MOCHAMAD SYAFEI (Alm) tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,00 (lima Ratus ribu rupiah);

Bahwa putusan-putusan atas perkara-perkara diatas telah berkekuatan hukum tetap, dan sebagian telah dilaksanakan pelaksanaan putusan (eksekusi)

- 3) Bahwa selain daripada Putusan-putusan perkara diatas, IR. SIGIT WIRIYATMO juga telah mengajukan Gugatan dalam Perkara Nomor: 301/PDT.G/2015/PN.BDG, dimana IR. SIGIT WIRIYATMO bertindak sebagai Penggugat Kompensi, melawan IR. RUDY INDRA WARDHANA sebagai Tergugat Kompensi, ENCEP RAHMAT KARNA bin UNUS sebagai Turut Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi, TJITJAH sebagai Turut Tergugat II Kompensi, yang perkara tersebut telah diputus dengan amar putusan sebagai berikut;

MENGADILI

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat I seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan kompensi tidak dapat diterima

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan gugatan rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi/ Turut Tergugat I Kompensi tidak dapat diterima

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.481.000,- (tiga juta empat ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Atas putusan Perkara Nomor: 301/PDT.G/2015/PN.BDG diajukan Upaya Hukum Banding, dengan Register Perkara Nomor: 28/PDT/2017/PT.Bdg dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat dalam kompensi/Tergugat dalam rekonpensi;

Halaman 20 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 31 Mei 2016 nomor 301/Pdt.G/2015/PN.BDG, yang dimohonkan bandung tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat dalam konpensi/tergugat dalam rekonsensi untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000.,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Atas putusan Perkara Nomor: 28/PDT/2017/PT.Bdg diajukan Upaya Hukum Kasasi 2081 K/Pdt/2017 dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: IR. SIGIT WIRIYATMO tersebut;
 2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 4) Pada sekitar akhir Tahun 2022, PT. NUANSA CERAH INFORMASI yang pada waktu tersebut diwakili oleh Sdr. WIDIARTO sedangkan Sdr. IR. SIGIT WIRIYATMO sebagai TERLAWAN II, PT. Nuansa Cerah Informasi sebagai Pelawan yang diwakili oleh Sdr. WIDIARTO mengajukan Gugatan Perlawanan/Bantahan sebagaimana Perkara Nomor: 418/Pdt.Bth/2022/PN.Bdg dan telah putus dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI

Dalam Provisi

- Menyatakan tuntutan provisi dari Pelawan tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Terlawan I;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugat Perlawanan dari Pelawan tidak dapat diterima;
- Membebankan biaya perkara kepada Pelawan sejumlah Rp. 2.775.000,- (dua juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)

Kemudian, atas Putusan Perkara Nomor: 418/Pdt.Bth/2022/PN.Bdg telah diajukan Banding dengan Register Perkara Nomor: 398/PDT/2023/PT.Bdg, dan telah putus dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan tersebut;

Halaman 21 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 17 Mei 2023, Nomor 418/Pdt.Bth/2022/PN Bdg, yang dimohonkan banding tersebut

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Terbanding I semula Terlawan I tersebut;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan perlawanan Pemanding semula Pelawan tersebut seluruhnya;
- Menghukum Pemandig semula Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Kemudian, atas Putusan Banding Perkara Nomor: 398/PDT/2023/PT.Bdg. PADA SAAT INI (atau sampai dengan diajukannya Eksepsi, Jawaban, dan Gugatan Rekonvensi) MASIH DALAM PROSES KASASI di Mahkamah Agung Republik Indonesia;

1. EKSEPSI NEBIS IN IDEM

Bahwa setelah mencermati seluruh dalil-dalil Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat I menganggap bahwa gugatan a quo merupakan pengulangan atas perkara-perkara yang telah diputus dan berkekuatan hukum tetap atas beberapa Putusan Pengadilan, yaitu:

- 1.1. Putusan Pengadilan Negeri Bandung KL.IA. Khusus Nomor: 52/PDT.G/2004/PN.Bdg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 125/Pdt/2005/PT.Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 2531.K/Pdt/2005. Halmana dalam perkara aquo, Penggugat merupakan salah-satu pihak yang berperkara (Tergugat VI). Halmana Putusan a quo telah berkekuatan hukum tetap dan telah dilaksanakan pelaksanaan putusan (eksekusi);
- 1.2. Putusan Pengadilan Negeri Bandung KL.IA. Khusus Nomor: 270/Pdt.G/2009/PN.Bdg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 206/Pdt/2012/PT.Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1425 K/Pdt/2014. Halmana dalam perkara aquo, Penggugat merupakan salah-satu pihak yang berperkara (Pembantah). Halmana pada pokoknya, melalui Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1425 K/Pdt/2014. Yang telah berkekuatan hukum tetap, Permohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi yang salah satunya adalah IR. SIGIT WIRIYATMO (Penggugat) diputus dan dinyatakan ditolak dengan pertimbangan hukum bahwa IR. SIGIT WIRIYATMO dalam perkara

Halaman 22 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



tersebut merupakan Tergugat dalam perkara Nomor 52/PDT.G/2004/PN.Bdg Jo. Nomor: 125/Pdt/2005/PT.Bdg Jo. Nomor: 2531.K/Pdt/2005. Yang sudah kalah, dengan demikian, tidak berkwalitas untuk mengajukan gugatan/perlawanan/denden verzet dalam perkara a quo, sehingga perlawanan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

- 1.3. Putusan Pengadilan Negeri Bandung KL.IA. Khusus Nomor: 301/PDT.G/2015/PN.BDG Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 28/PDT/2017/PT.Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 2081 K/Pdt/2017. Halmana dalam perkara aquo, IR. SIGIT WIRIYATMO merupakan Penggugat, juga dalam hal ini kembali menjadi Penggugat, dan objek yang dipersengketakan adalah sama;
- 1.4. Bahwa sebagaimana dijelaskan pada eksepsi diatas, Gugatan Penggugat pula sebelumnya telah dihukumi oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama pada perkara nomor 418/Pdt.Bth/2022/PN.Bdg dan tingkat banding pada perkara nomor 398/PDT/2023/PT.Bdg, kemudian dalam pertimbangan hukum Majelis hakim tingkat Banding perkara nomor 398/PDT/2023/PT.Bdg, Perlawanan yang diajukan oleh Sdr. WIDIARTO incasu PT. Nuansa Cerah Informasi adalah nebis in idem, berdasarkan pada putusan-putusan perkara sebelumnya;
- 1.5. Bahwa petitum pada Perkara bantahan Nomor: 418/Pdt.Bth/2022/PN.Bdg sama dengan Gugatan pada perkara ini;

Berikut adalah dasar hukum atas Gugatan Penggugat yang Tergugat I anggap sebagai Gugatan yang ne bis in idem;

- 1) Pada ketentuan pasal 1917 KUHPerdara, dapat ditemukan asas ne bis in idem yang berbunyi "Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagipula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula". Artinya bahwa suatu perkara yang telah diputus oleh hakim terdahulu dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap tidak dapat digugat kembali dengan subyek dan objek yang sama;
- 2) Yurisprudensi MA.RI tentang Ne Bis In Idem, YMA No. 1226 K/Pdt/2001, Tanggal 20 Mei 2002. Kaidah Hukum dari yurisprudensi tersebut adalah meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi obyek sama dengan perkara

Halaman 23 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan Ne bis In Idem;

- 3) Putusan Mahkamah Agung RI No. 1456 K/Sip/1967, tanggal 6 Desember 1969 menyatakan "Hakikat dari asas hukum ne bis in idem adalah bahwa baik para pihak yang berperkara (subject) maupun barang yang disengketakan (object) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama." Putusan Mahkamah Agung RI No. 123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969 menyatakan "Meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah in kracht, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum ne bis in idem." Putusan Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1973, tanggal 3 Oktober 1973 menyatakan "Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik dalil gugatannya maupun objek perkara dan penggugat-penggugatnya, yang telah mendapat keputusan Mahkamah Agung tanggal 19 Desember 1970 No. 1121 K/Sip/1970 No. 350 K/Sip/1970, seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya ditolak." Putusan Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Sip/2001, tanggal 2002 menyatakan "Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan ne bis in idem." Putusan Mahkamah Agung RI No. 547 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976 menyatakan "Menurut Hukum Acara Perdata, asas ne bis in idem, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketanya.";

Atas uraian tersebut diatas, telah nyata bahwa Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang Ne Bis In Idem, sudah sepatutnya atas Gugatan Penggugat untuk dinyatakan dan dihukumi Gugatan yang Ne Bis In Idem, yang secara hukum layak untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Demikianpula tanpa mengurangi rasa hormat kami kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara a quo, berdasarkan amanat Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan Asas ne bis in idem, pada pokoknya kepada hakim-hakim agar memperhatikan dan menerapkan asas ne bis in idem dengan baik untuk menjaga kepastian hukum bagi pencari keadilan, hal itu juga bertujuan agar tidak terjadi putusan yang berbeda;

Halaman 24 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



2. EKSEPSI REI JUDICATA DEDUCTAE

Bahwa perlu Tergugat I sampaikan, sebelum Penggugat mengajukan Gugatan ini, Penggugat incasu PT. Nuansa Cerah Informasi sebelumnya telah mengajukan Bantahan/Perlawanan dengan register perkara nomor 418/Pdt.Bth/2022/PN.Bdg Jo. 398/PDT/2023/PT.Bdg halmana dalam perkara tersebut, penggugat Incasu diwakili oleh Sdr. WIDIARTO selaku Komisariss Utama PT. Nuansa Cerah Informasi (sebagai Pelawan). Kemudian, Sdr. IR SIGIT WIRIYATMO (incasu mewakili PT. Nuansa Cerah Informasi) dalam perkara tersebut merupakan Terlawan II;

Bahwa Gugatan Penggugat pada pokok perkaranya masih terkait, bergantung dan sama (aanhanging geding) dengan Perkara Nomor: 418/Pdt.Bth/2022/PN.Bdg Jo. 398/PDT/2023/PT.Bdg dengan bunyi amar putusan sebagaimana tercantum diatas, kemudian perkaranyapun masih dalam Proses Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia, demikianpula petitum pada bantahan Perkara Nomor: 418/Pdt.Bth/2022/PN.Bdg adalah sama dengan Gugatan yang sekarang;

Bahwa meskipun secara aturan hukum acara, meskipun eksepsi ini tentang Ne bis in idem dan Rei Judicata Deductae ini bukan tentang kewenangan (yang mengharuskan adanya putusan sela), namun memperhatikan dengan adanya beberapa putusan atas perkara yang sama, kemudian ada yang masih dalam proses kasasi, memperhatikan Asas Kepastian Hukum, Asas Keadilan, Asas Peradilan yang Sederhana, Cepat, dan Biaya Ringan, rasanya tidak salah jika Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan sela atas perkara ini;

Akan tetapi jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon eksepsi tersebut diatas tetap dimasukkan dan dipertimbangkan dalam putusan akhir, atau mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

3. EKSEPSI OBSCUURE LIBEL

Bahwa setelah Tergugat I cermati seluruh isi Gugatan Penggugat, ditemukan hal-hal yang rancu dan summir yang menurut hemat Tergugat I Gugatan Penggugat yang Obscuure Libel, error in persona, persona standi in judicio, yaitu mengenai:

3.1. Gugatan Penggugat tidak sesuai dengan hukum acara, karena Penggugat menyebut tentang adanya Penetapan Eksekusi yang ditetapkan dan dilakukan oleh Pengadilan Negeri Bandung KL.IA

Halaman 25 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



Khusus sesungguhnya upaya hukum atas Penetapan Eksekusi Nomor: 69/Pdt/Eks/2009/PUT/PN.Bdg adalah Bantahan atau Perlawanan, bukan dengan Gugatan. Demikian pula Bantahan atau Perlawanan atas Penetapan a quo sudah ada, dan juga ada yang masih dalam proses pada tingkat kasasi;

3.2. Pada gugatan Penggugat, pihak ke-5 (TURUT TERGUGAT I), tidak jelas pihak mana yang digugat, redaksinya sebagai berikut:

5. Negara Kesatuan Republik Indonesia Cq Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia Cq Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat Cq Pemerintahan Kota Bandung Cq Kecamatan, Jalan Telaga Bodas No. 35 Malabar, Kec. Lengkong, Kota Bandung, ... dst.

Dalam hal ini tidak jelas Kecamatan mana yang dituju dan/atau yang dijadikan Turut Tergugat oleh Penggugat;

3.3. Tentang penyebutan Penggugat, halmana dalam Identitas Penggugat dan beberapa dalil positifnya, Penggugat IR. SIGIT WIRIYATMO tidak jelas mendudukan dirinya sebagai diri Pribadi atau mewakili perusahaannya, dan atau sebagai pemilik perusahaannya (incasu PT. NUANSA CERAH INFORMASI) karena:

Pada posita poin 2, disebutkan:

❖ Persil 15 D I, Kohir 3629, Luas 116 M2 Kelurahan Lingkar Selatan Kecamatan Lengkong yang dibeli dari Djaja dan di atasnamakan Penggugat, ini Penggugat yang mana ? apakah IR. SIGIT WIRIYATMO secara pribadi, atau PT. NUANSA CERAH INFORMASI ?

Dalam gugatan Penggugat, Penggugat (PT. NUANSA CERAH INFORMASI) mengklaim, pada pokoknya bahwa objek sengketa adalah milik perusahaan yang merupakan asset aktiva tetap, sedangkan dalil posita poin 2 diatas, menyebutkan milik Penggugat, dalam hal ini IR. SIGIT WIRIYATMO;

Menjadi Obscuere Libel, karena dalam hal ini harus jelas tentang Legal Standing Penggugatnya, dan sepengetahuan Tergugat I dengan beberapa perkara yang diputus, atas objek sengketa SHM No. 256, GS 11.046/1996, Persil 15 D I, Kohir 3629, Luas 116 M2. Dan SHM No. 196, GS 1365/1995, Persil 15 D II, Kohir 3625, Luas 176 M2 yang diklaim milik dari Sdr. IR. SIGIT WIRIYATMO. Kapasitas PT. NUANSA CERAH INFORMASI yang meng-klaim



sebagai pemilik dari objek sengketa tidak jelas, karena secara hukum sebuah badan hukum (PT) tidak mungkin untuk memiliki Hak Milik;

- 3.4. Setelah mencermati uraian Gugatan Penggugat, ditemukan pula dalil pada poin 8 halaman 5, yang pada pokoknya tentang adanya Penetapan Eksekusi Nomor: 69/Pdt/Eks/2009/PUT/PN.Bdg yangmana jika dicermati secara lebih lanjut, upaya hukum atas Penetapan Eksekusi ini seharusnya melalui Bantahan/Perlawanan, pun demikian, --- Perlawanan pihak ketiga terhadap sita conservatoir, sita revindicatoir, dan sita eksekusi, hanya dapat diajukan atas dasar hak milik, jadi hanya dapat diajukan oleh pemilik atau orang yang merasa bahwa ia adalah pemilik barang yang disita dan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dari Pengadilan Negeri yang secara nyata menyita (vide pasal 195 (6) HIR, pasal 206 (6) RBg) -----
Berdasarkan ketentuan hukum tersebut, sepanjang Penggugat tidak dapat membuktikan secara hukum yang benar bahwa Penggugat memiliki dasar hak milik atas objek a quo, dan/atau ternyata pemegang hak/pemilik atas kedua SHM tersebut diatas, secara nyata Penggugat tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan ini;
Begitupula, sebetulnya Perlawanan/Bantahan sedang dalam proses pemeriksaan pada tingkat kasasi;
- 3.5. Bahwa dalam Gugatannya, Penggugat menyebut Tergugat I telah melakukan Perbuatan Hukum, padahal jika melihat kepada rangkaian sengketa sebagaimana dijelaskan pada bagian sebelumnya, jelas-jelas Penggugatlah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan hal ini sudah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap (ikracht van gewijsde);
- 3.6. Bahwa Penggugat telah keliru dalam memasukkan pihak-pihak Tergugat II (Memed Sarifudin), Tergugat III (Tjitjah), Tergugat IV (Djaja), halmana para Tergugat tersebut tidak dijelaskan kondisinya, apakah sudah meninggal atau bagaimana, dan jika sudah meninggal seharusnya ahli waris dari yang sudah meninggal tersebut ditarik menjadi pihak. Karena dalam perkara Kasasi Nomor: 2531 K/PDt/2005 Memed Sarifudin (incasu Tergugat II) ada ahli warisnya bernama ENDANG SOPHANDIANA, dan pada perkara 270/Pdt.G/2009/PN. Bdg Memed Sarifudin (incasu Tergugat II) ada ahli warisnya bernama Ny. NANI. Dimana dalam 2 perkara tersebut

Halaman 27 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



IR. SIGIT WIRIYATMO merupakan pihak yang berperkara yang seharusnya mengetahui hal tersebut;

3.7. Bahwa setelah Tergugat I mencermati Posita dan Petitum Penggugat, ternyata terdapat kontradiktif dan tidak sinkron antara Posita dan Petitumnya. Yaitu mengenai:

3.7.1. Dalam Petitumnya, Penggugat meminta tuntutan Provisi, padahal dalam positanya tidak ada membahas sama-sekali tentang posita provisi secara khusus. Senyatanya hal ini sudah tidak sesuai dengan hukum acara, dan selayaknya untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

3.7.2. Dalam Petitumnya, Penggugat meminta objek sengketa yang diklaim milik IR. SIGIT WIRIYATMO dihukumi sebagai aset / aktiva tetap PT. Nuansa Cerah Informasi, juga meminta objek sengketa a quo untuk dikembalikan kepada Penggugat, dalam hal ini dikembalikan kepada siapa ? apakah PT Nuansa Cerah Informasi atau SIGIT WIRIYATMO, hal ini menjadi ambigu karena sejak awal gugatan ini diajukan dan proses perkara sebelumnya, nampak baik IR. SIGIT WIRIYATMO dan PT. Nuansa Cerah Informasi saling klaim memiliki objek tersebut;

3.8. Bahwa berdasarkan uraian diatas, telah jelas bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas isinya, rancu, summir, dan layak untuk dihukumi sebagai Gugatan yang Obscuure Libel. Dan sudah selayaknya atas Gugatan ini untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

4. EKSEPSI LEGAL STANDING PENGGUGAT

4.1. Dalam gugatan tidak jelas tentang Legal Standing Penggugatnya, karena sepengetahuan Tergugat I dengan beberapa perkara yang diputus, atas objek sengketa SHM No. 256, GS 11.046/1996, Persil 15 D I, Kohir 3629, Luas 116 M2. Dan SHM No. 196, GS 1365/1995, Persil 15 D II, Kohir 3625, Luas 176 M2 tercatat atasnama Sdr. IR. SIGIT WIRIYATMO. Kapasitas PT. NUANSA CERAH INFORMASI yang meng-klaim sebagai pemilik dari objek sengketa tidak jelas, karena secara hukum sebuah badan hukum (PT) tidak mungkin untuk memiliki Hak Milik;

4.2. Dalam Gugatan 270/Pdt.G/2009/PN Bdg dan 301/PDT.G/2015/PN Bdg secara tegas dan jelas, Sdr. IR. SIGIT WIRIYATMO mengakui dan mengklaim objek sengketa dalam gugatan sekarang adalah miliknya

Halaman 28 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



pribadi, tidak pernah sama sekali menyebut milik PT. Nuansa Cerah Informasi baik sebagai milik PT tersebut maupun aset (sebagaimana klaim gugatan), dan baru ada pengakuan sebagai asset / aktiva atau milik PT Nuansa Cerah Informasi sejak adanya bantahan Perkara Nomor: 418/Pdt.Bth/2022/PN.Bdg;

5. EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM

5.1. Bahwa setelah mencermati seluruh Gugatan Penggugat, kemudian disandingkan dengan perkara-perkara yang ada kaitannya dengan perkara ini, Penggugat ternyata telah kurang pihak dalam Gugatannya, karena 2 SHM milik IR. SIGIT WIRIYATMO (incasu objek sengketa), merupakan peralihan / berdasarkan EX Batununggal, halmana Batununggal sendiri di Wilayah Pemerintahan Kota Bandung merupakan nama Kelurahan dan nama Kecamatan, terkhusus dalam sengketa ini, seharusnya Penggugat menarik pula Kecamatan Batununggal menjadi pihak, karena kelurahan Batununggal berada di wilayah Kecamatan Bandung Kidul yang sangat jauh dengan objek sengketa;

Hal ini pula telah Penggugat akui dalam Gugatannya di poin 9 halaman 5 yang pada pokoknya menyebut bahwa objek sengketa terdapat dalam buku C Ex Batununggal;

5.2. Bahwa setelah mencermati Gugatan Penggugat, Penggugat tidak memasukkan ahli waris dari pihak Tergugat II (Memed Sarifudin), Karena dalam perkara Kasasi Nomor: 2531 K/PDt/2005 Memed Sarifudin (incasu Tergugat II) ada ahli warisnya bernama ENDANG SOPHANDIANA, dan pada perkara 270/Pdt.G/2009/PN. Bdg Memed Sarifudin (incasu Tergugat II) ada ahli warisnya bernama Ny. NANI. Dimana dalam 2 perkara tersebut IR. SIGIT WIRIYATMO merupakan pihak yang berperkara yang seharusnya mengetahui hal tersebut; Kemudian juga Tergugat III (Tjitjah), Tergugat IV (Djaja), tidak dijelaskan kondisinya, apakah sudah meninggal atau bagaimana, jika sudah meninggal seharusnya ahli waris dari yang sudah meninggal tersebut ditarik menjadi pihak;

5.3. Kurang Pihak atasnama IR. Rudi Indra Wardhana, dalam gugatan poin 3, disebut Penggugat mendapat objek yang merupakan peralihan dari IR. Rudi Indra Wardhana, yang hal ini pula telah ada pada perkara Nomor: 301/Pdt.G/2015/PN.Bdg dimana IR. SIGIT WIRIYATMO mengaku membeli dari IR. Rudi Indra Wardhana dan dibenarkan oleh

Halaman 29 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



IR. Rudi Indra Wardhana adanya jual beli tersebut. Sehingga, patut dan beralasan dengan sesungguhnya bahwa IR. Rudi Indra Wardhana seharusnya ditarik menjadi pihak dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan uraian diatas, telah jelas bahwa Gugatan Penggugat tersebut telah obscure libel, tidak jelas legal standingnya, dan kurang pihak. Jadi sudah selayaknya atas Gugatan a quo untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI

1. Bahwa pada pokoknya, Tergugat Konvensi I menolak seluruh Gugatan Konvensi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi secara utuh menyeluruh, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat Konvensi I;
2. Bahwa hal-hal yang tercantum dalam bagian eksepsi diatas, secara mutatis mutandis menjadi satu-kesatuan dengan bagian pokok perkara ini;
3. Bahwa terkait objek sengketa dalam Gugatan Penggugat, yang hari ini dipermasalahkan oleh Penggugat kepada Tergugat Konvensi I, Tergugat Konvensi I akan jawab sebagai berikut;
 - 3.1. Bahwa berkaitan dengan historis PT. ASPROS BINAREKSA dengan PT. NUANSA CERAH INFORMASI, Tergugat Konvensi I tidak memiliki kaitan hukum apapun. Yang pasti adalah, sebuah hal yang janggal dan tidak dapat dibenarkan secara hukum sebuah PT dapat memiliki Hak Milik atas sebuah tanah. Juga dalam rangkaian persidangan perkara sebelumnya (sebagaimana dalam eksepsi), yang mengaku pemilik obyek sengketa dalam gugatan hari ini adalah IR. SIGIT WIRIYATMO;
 - 3.2. Pada perkara nomor: 270/Pdt.G/2009/PN.Bdg Jo. Nomor: 206/Pdt/2012/PT.Bdg Jo. Nomor: 1425 K/Pdt/2014 dan perkara nomor : 301/PDT.G/2015/PN.BDG Jo. 28/PDT/2017/PT.Bdg Jo. 2081 K/Pdt/2017, jelas dan terang bahwa objek sengketa hari ini adalah IR. SIGIT WIRIYATMO yang mengaku pemiliknya;
 - 3.3. Bahwa terkait dengan objek sengketa dalam Gugatan Penggugat Konvensi hari ini, sebetulnya telah terbantahkan dengan beberapa Putusan Pengadilan:
 - 1) Putusan Pengadilan Negeri Bandung KL.IA. Khusus Nomor: 52/PDT.G/2004/PN.Bdg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 125/Pdt/2005/PT.Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 2531.K/Pdt/2005;
 - 2) Putusan Pengadilan Negeri Bandung KL.IA. Khusus Nomor: 270/Pdt.G/2009/PN.Bdg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung

Halaman 30 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 206/Pdt/2012/PT.Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung RI
Nomor: 1425 K/Pdt/2014;

- 3) Putusan Pengadilan Negeri Bandung KL.IA. Khusus Nomor:
301/PDT.G/2015/PN.BDG Jo. Putusan Pengadilan Tinggi
Bandung Nomor: 28/PDT/2017/PT.Bdg Jo. Putusan Mahkamah
Agung RI Nomor: 2081 K/Pdt/2017.;

Halmana Putusan-putusan perkara diatas telah berkekuatan hukum tetap,
(inkracht van gewijsde);

Juga dalam hal ini atas objek sengketa masih terkait dengan perkara
bergantung dan sama dengan Perkara Nomor: 418/Pdt.Bth/2022/PN.Bdg
Jo. 398/PDT/2023/PT.Bdg dengan bunyi amar putusan sebagaimana
tercantum diatas, kemudian perkaranyapun masih dalam Proses Kasasi di
Mahkamah Agung Republik Indonesia, demikianpula petitum pada bantahan
Perkara Nomor: 418/Pdt.Bth/2022/PN.Bdg adalah sama dengan Gugatan
yang sekarang;

3.4. Bahwa Penggugat Konvensi tidak memahami bahwa Gugatan /Putusan
52/PDT.G/2004/PN.Bdg Jo. Nomor: 125/Pdt/2005/PT.Bdg Jo. Nomor:
2531.K/Pdt/2005. Juga dengan perkara Nomor: 270/Pdt.G/2009/PN.Bdg
Jo. Nomor: 206/Pdt/2012/PT.Bdg Jo. Nomor: 1425 K/Pdt/2014.
Penetapan Eksekusi Nomor: 69/Pdt/Eks/2009/PUT/PN.Bdg adalah
tentang Penggugat yang menduduki tanah milik Tergugat I, dimana
lokasi antara Persil dan kohir tanah milik Penggugat Konvensi berada di
ex Batununggal, sedangkan Persil dan kohir milik Tergugat I Konvensi
adalah berada di Ex Cikawao yang sekarang dikenal dengan Lingkar
Selatan Kecamatan Lengkong, dan objek sengketa sejak awal sampai
dengan sekarang adalah berada di wilayah Cikawao (sekarang dikenal
dengan Lingkar Selatan Kecamatan Lengkong) bukan di Batununggal,
baik Cikawao maupun Lengkong tidak pernah ada pemekaran dsb yang
menjadi Batununggal, Batununggal sendiri merupakan nama
Kecamatan di Kota Bandung, ada juga nama Kelurahan di wilayah
Kecamatan Bandung Kidul. Yang intinya, Penggugat mendudukkan
SHM pada tanah milik Tergugat Konvensi I;

3.5. SHM No. 196, GS 1365/1995, Persil 15 D II, Kohir 3625, Luas 176 M2
dan SHM No. 256, GS 11.046/1996, Persil 15 D I, Kohir 3629, Luas
116 M2. (Objek Sengketa Gugatan) Ketika terjadi sengketa Gugatan
Nomor: 52/PDT.G/2004/PN.Bdg, kedua SHM tersebut berdiri diatas
objek gugatan yakni Kohir 1239 Persil 15 S II. Dan atas segala sesuatu

Halaman 31 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



dan hukumnya sudah tercantum dalam Putusan sebagaimana disebut pada putusan-putusan diatas;

3.6. Diakui pula secara tegas oleh Penggugat dalam gugatannya pada poin 9 halaman 5, jika objek sengketa sekarang itu terdapat pada buku C Desa Ex Batununggal;

4. Bahwa Jawaban Konvensi pada poin 3 diatas, secara otomatis sudah menjawab dan menganulir seluruh dalil-dalil (termasuk dalil poin 1 s.d poin 6) Gugatan Penggugat Konvensi, adapun untuk hal-hal lain yang belum tertuang dalam Jawaban Konvensi ini, Tergugat Konvensi mencukupkan dengan apa yang tercantum dalam putusan-putusan diatas yang telah berkekuatan hukum tetap, dan bantahan yang masih dalam proses kasasi;

5. Bahwa terkait Gugatan Konvensi poin 7, Tergugat Konvensi I ditanggapi sebagai berikut:

5.1. Bahwa berkaitan dengan status Tergugat Konvensi I yang dipermasalahkan oleh Penggugat Konvensi, hal ini sudah jelas dan ditegaskan melalui putusan Pengadilan Nomor: 246/1956 dan Putusan Pengadilan Negeri KL.IA. Khusus Bandung Nomor: 52/PDT.G/2004/PN.Bdg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 125/Pdt/2005/PT.Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 2531.K/Pdt/2005, bahkan dalam amar Putusan Nomor: 52/PDT.G/2004/PN.Bdg poin 2 "Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah ahli waris satu-satunya dari Alm. Tuan Unus dan Amh Nji Roemningsih", halmana atas putusan-putusan diatas tidak pernah ada yang membatalkannya, para ahli warisnya sudah benar dan tidak ada yang keberatan atau mempersengketakan hal tersebut;

6. Bahwa benar dalil Penggugat Konvensi pada poin 8, halmana sudah sepatutnya dan selayaknya Tergugat Konvensi I menguasai objek a quo karena berdasarkan alas hak dan dasar hukum yang jelas melalui putusan-putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap, serta penetapan eksekusi dari Pengadilan Negeri Bandung KL.IA Khusus. Demikianpula PT. Nuansa Cerah Informasi pada saat ini masih menempuh upaya hukum bantahan/perlawanan sebagaimana perkara nomor : 418/Pdt.Bth/2022/PN.Bdg;

7. Bahwa poin 9 s.d 13 pada Gugatan Konvensi Penggugat Konvensi tidak akan Tergugat Konvensi I tanggapi lagi, karena sudah terjawab dengan dalil-dalil Jawaban dan Eksepsi diatas, olehkarenanya Tergugat Konvensi I mencukupkan dengan jawaban dan Eksepsi diatas;

Halaman 32 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



8. Bahwa terkait Gugatan Konvensi poin 14 dan 15, Penggugat mengklaim selaku pemilik 2 (dua) bidang tanah dan bangunan ... dst (objek sengketa), dalam hal ini Penggugat ini siapa ? apakah IR. SIGIT WIRIYATMO sebagai pribadinya atau PT. Nuansa Cerah Informasi ? sehingga tidak jelas dan menimbulkan kekaburan, disisi lain objek sengketa diklaim milik IR. SIGIT WIRIYATMO;

Bahwa kemudian terkait dengan dalil kerugian-kerugian (kerugian materil dan immateril) dan yang didalilkan adalah hal yang tidak jelas, Tergugat Konvensi I menolak dengan tegas, karena secara hukum sebagaimana putusan-putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, IR. SIGIT WIRIYATMO merupakan pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum. Vide amar Putusan No. 52/Pdt.G/2004/PN.Bdg "4. Menyatakan Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat V, sampai dengan Tergugat XVIII dan atas siapa saja yang menguasai tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum" Adapun Tergugat Konvensi I merupakan pihak yang menang dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

Kemudian, jika Penggugat Konvensi (incasu PT. Nuansa Cerah Informasi) bersikukuh mengaku sebagai pemilik atas objek sengketa, sejak awal objek sengketa yang diklaim miliknya justru berdiri diatas tanah milik Tergugat Konvensi I, juga sudah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap;

Bahwa atas hal tersebut dalil gugatan ini tidak berdasar, dan selayaknya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

9. Bahwa Tergugat Konvensi I menolak dalil Gugatan Konvensi poin 16, permohonan penetapan sita jaminan atas objek sengketa ini tidak berdasar, karena atas objek sengketa telah jelas ada putusan-putusan yang berkekuatan hukum tetap dan telah dilaksanakan eksekusi melalui Penetapan Eksekusi Nomor: 69/Pdt/Eks/2009/PUT/PN.Bdg;
10. Bahwa Jawaban Konvensi Tergugat Konvensi I ini didasarkan kepada bukti-bukti otentik, putusan-putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, serta fakta yang sebenarnya, sehingga patut dan beralasan atas segala dalil dan tuntutan yang tercantum dalam Jawaban Konvensi ini untuk dikabul seluruhnya oleh Majelis Hakim;

DALAM REKONVENSI

Bahwa dengan ini Penggugat Rekonvensi mengajukan Gugatan Rekonvensi dengan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa pada bagian ini, Tergugat I pada bagian Konvensi, kemudian disebut dengan Penggugat Rekonvensi, sedangkan untuk Penggugat Konvensi



disebut dengan Tergugat Rekonvensi, dan untuk Para Turut Tergugat Konvensi, disebut dengan Turut Tergugat Rekonvensi. Adapun oleh karena Tergugat II, III, dan Tergugat IV (dalam Konvensi) tidak diketahui keberadaannya dan tidak jelas / tidak dimasukkan pula ahliwarisnya, maka tidak masuk kepada pihak, karena kepentingan Gugatan Rekonvensi ini antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi), adapun Para Turut Tergugat Rekonvensi merupakan pihak yang tunduk dan patuh atas putusan ini, tanpa bermaksud menghilangkan hak dari para pihak tersebut;

2. Bahwa Tergugat Rekonvensi tetap berpegang teguh dengan dalil-dalil pada bagian eksepsi dan konvensi diatas, hal-hal yang tercantum pada bagian tersebut secara mutatis-mutandis tertuang dalam bagian ini;
3. Bahwa dasar hukum Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan rekonvensi ini jelas dan sangat beralasan, berdasarkan putusan-putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, yakni:
 - 3.1. Putusan Nomor: 52/PDT.G/2004/PN.Bdg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 125/Pdt/2005/PT.Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 2531.K/Pdt/2005;
 - 3.2. Putusan Nomor: 270/Pdt.G/2009/PN.Bdg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 206/Pdt/2012/PT.Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1425 K/Pdt/2014;
 - 3.3. Putusan Pengadilan Negeri Bandung KL.IA. Khusus Nomor: 301/PDT.G/2015/PN.BDG Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 28/PDT/2017/PT.Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 2081 K/Pdt/2017;

Halmana dalam putusan-putusan a quo, pada pokoknya Penggugat Rekonvensi merupakan pemilik dari objek sengketa;

4. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 52/PDT.G/2004/PN.Bdg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 125/Pdt/2005/PT.Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 2531.K/Pdt/2005 Juga putusan Nomor: 270/Pdt.G/2009/PN.Bdg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 206/Pdt/2012/PT.Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1425 K/Pdt/2014. Tergugat Rekonvensi merupakan pihak yang kalah;

Dalam amar Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 52/PDT.G/2004/PN.Bdg poin "4. Menyatakan Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat V, sampai dengan Tergugat XVIII dan



atas siapa saja yang menguasai tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum” dimana dalam perkara a quo, Tergugat Rekonvensi sebagai Tergugat VI;

Putusan tersebut telah dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 125/Pdt/2005/PT.Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 2531.K/Pdt/2005. Demikian olehkarenanya patut dan beralasan bagi Penggugat Rekonvensi untuk mengajukan Gugatan Rekonvensi ini;

5. Bahwa dalam kurun waktu sejak tanggal 12 Nopember 1994 (berdasarkan pengakuan Tergugat Rekonvensi dalam Gugatan yang berdasarkan AJB No. 66/PPAT/XI/1994, SHM No. 256) dan 13 Oktober 1994 (berdasarkan pengakuan Tergugat Rekonvensi dalam Gugatan yang berdasarkan AJB No 60/PPAT/X/1994, SHM No. 196) dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi sampai dengan tanggal 24 Januari 2023 (pelaksanaan eksekusi);
6. Bahwa sejak kurun waktu 12 Nopember 1994 dan 13 Oktober 1994 sebagaimana poin 5 diatas, sampai dengan dengan tanggal 24 Januari 2023 (pelaksanaan eksekusi) Penggugat Rekonvensi sama sekali belum pernah menduduki, menguasai, menikmati hasil dari tanah yang sebetulnya milik Penggugat Rekonvensi;
7. Bahwa jika dihitung/dikalkulasikan, Tergugat Rekonvensi telah menduduki objek milik Penggugat Rekonvensi dengan rincian sebagai berikut:
 - 7.1. Objek kesatu (SHM 256/AJB No. 66/PPAT/XI/1994) dengan luas 116 m² (seratus enam belas meter persegi) dikuasai sejak 12 Nopember 1994 sampai dengan 24 Januari 2023 terhitung sudah 337 bulan;
 - 7.2. Objek kedua (SHM 196/AJB No. 60/PPAT/X/1994) dengan luas 176 m² (seratus tujuh puluh enam meter persegi) dikuasai sejak 13 Oktober 1994 sampai dengan 24 Januari 2023 terhitung sudah 338 bulan;
8. Bahwa sejak dulu, sebelum gugatan ini diajukan dan pada saat proses perkara, Penggugat Rekonvensi sudah menempuh upaya-upaya yang baik dan benar kepada Para Tergugat pada perkara Nomor: 52/PDT.G/2004/PN.Bdg Jo. Nomor: 125/Pdt/2005/PT.Bdg Jo. Nomor: 2531.K/Pdt/2005, berupa negosiasi, ganti rugi dan sebagainya, sebagian telah berhasil dilaksanakan baik melalui eksekusi, maupun perdamaian dengan ganti rugi. Akan tetapi Tergugat Rekonvensi justru sebaliknya, dan beberapa kali melakukan Gugatan dan/atau perlawanan/bantahan, atas hal ini Penggugat Rekonvensi banyak sekali mengalami kerugian berupa kerugian materil maupun immateril;

Halaman 35 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



9. Bahwa pada putusan perkara Nomor: 52/PDT.G/2004/PN.Bdg Tergugat VI (incasu Tergugat Rekonvensi) telah dihukum untuk membayar dwangsom/uang paksa) sebagaimana amar putusan: "12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat V sampai dengan Tergugat XVIII untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000 (seratus ribu rupiah) per hari jika lalai dalam melaksanakan putusan Pengadilan". Dan amar putusan ini belum / tidak pernah ditunaikan oleh Tergugat VI (incasu Tergugat Rekonvensi);
10. Bahwa kerugian-kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi berupa kerugian materil diantaranya berupa:
 - 10.1. Penggugat Rekonvensi tidak dapat menduduki, menguasai, menikmati tanah maupun hasil dari 2 (dua) objek sengketa (poin 7.1. dan 7.2), sehingga harus tinggal ditempat lain, yang mana kedua objek tersebut selama kurun waktu masing-masing 337 bulan dan 338 bulan dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi;
 - 10.2. Bahwa jika berdasarkan kebiasaan/kewajaran, biaya sewa tanah disekitar objek sengketa pada saat ini sebesar Rp. 12.000.000, yang jika dikonversi ke emas adalah 10 gram. Karena nilai rupiah mengalami fluktuasi dari dulu sampai sekarang, maka dalam hal ini Penggugat Rekonvensi mengambil nilai yang dominan stabil yakni dengan 10 gram emas, maka didapati nilai kerugian sebagai berikut:
 - 1) Objek kesatu (SHM 256/AJB No. 66/PPAT/XI/1994) dikuasai Tergugat Rekonvensi selama 337 bulan, maka nilai kerugian materil atas objek tersebut sebesar 3.370 gram emas atau senilai Rp. 4.044.000.000, (empat milyar empat puluh empat juta rupiah);
 - 2) Objek kedua (SHM 196/AJB No. 60/PPAT/X/1994) dikuasai Tergugat Rekonvensi selama 338 bulan, maka nilai kerugian materil atas objek tersebut sebesar 3.380 gram emas atau senilai Rp. 4.056.000.000, (Empat milyar lima puluh enam juta rupiah);
 - 10.3. Penggugat Rekonvensi tidak dapat menjual tanah miliknya, yang jika dijual pada saat ini, sekitar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah);
 - 10.4. Penggugat Rekonvensi beberapa kali berperkara dengan setiap tingkatan, yang memerlukan biaya yang mencapai Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah);
 - 10.5. Sebagaimana poin 9 Gugatan Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi sejak Putusan Berkekuatan hukum tetap tidak pernah menjalankan isi

Halaman 36 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



putusan, terhitung sejak bulan Juni 2006, putusan perkara Nomor: 52/PDT.G/2004/PN.Bdg Jo. Nomor: 125/Pdt/2005/PT.Bdg Jo. Nomor: 2531.K/Pdt/2005 telah berkekuatan hukum tetap, yang sampai saat ini sudah 6460 hari, yang dengan demikian, seharusnya Tergugat Rekonvensi membayar Rp. 646.000.000 kepada Penggugat Rekonvensi;

Sehingga total kerugian materil yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 14.246.000.000,00- (Empat Belas Milyar Dua Ratus Empat Puluh Enam Juta Rupiah);

11. Bahwa kerugian-kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi berupa kerugian immateril diantaranya berupa:
 - 11.1. Akibat dari adanya sengketa yang berlarut-larut ini, Penggugat Rekonvensi banyak mengalami gangguan kesehatan;
 - 11.2. Penggugat Rekonvensi dilaporkan ke pihak kepolisian oleh Tergugat Rekonvensi, yang tentunya sudah mencoreng nama baik Penggugat Rekonvensi;
 - 11.3. Berkurangnya nilai jual dari tanah milik Penggugat Rekonvensi yang dimenangkan dalam Perkara-perkara terdahulu karena adanya sengketa ini;
 - 11.4. Penggugat Rekonvensi yang sudah diusia senja masih disibukkan dengan Gugatan-gugatan yang sebetulnya secara hukum sudah berkekuatan hukum tetap, dan tidak bisa menikmati sisa umur dengan tenang;

Bahwa kerugian immateril ini sebetulnya tidak ternilai, karena sangat berkaitan dengan harkat martabat, dan harga diri Penggugat Rekonvensi, namun jika dinilai ganti rugi dengan nominal dan materi, maka besaran Rp. 100.000.000.000 (Seratus Milyar Rupiah) adalah nilai yang sebanding dan seimbang;

12. Bahwa Tergugat Rekonvensi memiliki Perusahaan (PT Nuansa Cerah Informasi) beserta dengan asset milik pribadi yang sepengetahuan Penggugat Rekonvensi, ada aset milik pribadi sebuah rumah dan tanah di Komp. Parahyangan Rumah Villa B-9 RT. 001 Rw. 001 Kelurahan Sarijadi Kecamatan Sukasari Kota Bandung, serta aset-aset lain baik milik pribadi maupun aset perusahaannya;



13. Bahwa terhadap pembayaran atas kerugian Materil maupun Immateril yang dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi, harus dibayar secara tunai dan seketika, sejak putusan ini putus kemudian dijalankan isi putusannya. Dan guna untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat Rekonvensi tersebut diatas, Penggugat Rekonvensi memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung KL.IA Khusus memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Bandung KL.IA Khusus untuk menahan Salinan Putusan atasnama Tergugat sampai dengan Tergugat memenuhi kewajiban tuntutan Penggugat;
14. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia/illusoir, maka patut dan beralasan bagi Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Bandung KL.IA Khusus atau pejabat yang memiliki kewenangannya untuk menyita, eksekusi, lelang, mengurus aset-aset baik milik pribadi maupun perusahaan PT. Nuansa Cerah Informasi yang diantaranya, aset milik pribadi sebuah rumah dan tanah di Komp. Parahyangan Rumah Villa B-9 RT. 001 Rw. 001 Kelurahan Sarijadi Kecamatan Sukasari Kota Bandung, serta aset-aset lain baik milik pribadi maupun aset perusahaannya;
15. Bahwa Penggugat Rekonvensi dalam mengajukan Gugatan Rekonvensi ini didasarkan kepada alas hak dan dasar hukum yang benar, telah berkekuatan hukum tetap, serta berdasarkan fakta dan bukti otentik yang sebenarnya, sehingga patut dan beralasan untuk dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini;
16. Bahwa guna menjamin putusan ini dapat dilaksanakan, serta Penguat Rekonvensi khawatir Tergugat Rekonvensi lalai dalam menjalankan isi atas putusan ini, maka Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar dwangsom atas setiap keterlambatannya menjalankan isi putusan sebesar Rp. 10.000.000,00- (Sepuluh Juta Rupiah) setiap harinya jika terjadi keterlambatan;
17. Bahwa olehkarena Tergugat Rekonvensi merupakan pihak yang telah dihukumi melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana putusan-putusan diatas, maka patut dan berasalan, atas segala tuntutan rekonvensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun peninjauan kembali (uit voerbaar bij voor raad);
18. Bahwa berkaitan dengan Para Turut Tergugat Rekonvensi, karena menjadi pihak baik dalam Konvensi maupun Rekonvensi, sudah sepatutnya untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;

Halaman 38 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa olehkarena Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, patut dan beralasan untuk dihukumi telah melakukan perbuatan melawan hukum, sangat beralasan bagi Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul atas perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal diatas, maka Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi memohon dengan hormat Kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung KL.IA. Khusus Cq. Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini, berkenan untuk memeriksa, mengadili serta memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut;

DALAM PUTUSAN SELA

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Ne Bis In Idem Tergugat I;
2. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Rei Judicata Deductae Tergugat I;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat adalah Ne Bis In Idem;
4. Menyatakan Gugatan Penggugat adalah Rei Judicata Deductae;
5. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Veerklaard);

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Veerklaard);

DALAM PROVISI

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Veerklaard);

DALAM KONVENSI

1. Menerima Jawaban Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Veerklaard);
3. Membebaskan biaya perkara yang timbul atas perkara ini kepada Penggugat Konvensi;

DALAM REKONVENSI

1. Menerima Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan / Menghukum Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian-kerugian berupa:
 - 3.1. Kerugian Materil sebesar Rp. 14.246.000.000,00- (Empat Belas Milyar Dua Ratus Empat Puluh Enam Juta Rupiah);

Halaman 39 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



- 3.2. Kerugian Immateril sebesar Rp. 100.000.000.000 (Seratus Milyar Rupiah);
4. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Bandung KL.IA Khusus untuk menahan salinan putusan milik Tergugat Rekonvensi sampai dengan Tergugat Rekonvensi memenuhi kewajiban sebagaimana petitum poin 3 diatas;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dan/atau sita persamaan yang dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bandung KL.IA Khusus atas:
 - 5.1. aset-aset baik milik pribadi IR. SIGIT WIRIYATMO maupun perusahaan PT. Nuansa Cerah Informasi;
 - 5.2. aset milik pribadi IR. SIGIT WIRIYATMO berupa rumah dan tanah di Komp. Parahyangan Rumah Villa B-9 RT. 001 Rw. 001 Kelurahan Sarijadi Kecamatan Sukasari Kota Bandung;
6. Memerintahkan kepada Juru Sita Pengadilan Negeri Bandung KL.IA Khusus dan/atau pihak yang memiliki kewenangan untuk menyita, melelang asset-asset milik Tergugat Rekonvensi baik asset pribadi maupun asset perusahaan milik Tergugat Rekonvensi (PT Nuansa Cerah Informasi) untuk mengganti kerugian Penggugat Rekonvensi sesuai aturan hukum yang berlaku;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar dwangsom kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 10.000.000,00- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya jika terjadi kelalaian dalam pelaksanaan isi putusan ini;
8. Menyatakan putusan atas Gugatan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun peninjauan kembali (uit voerbaar bij voor raad);
9. Menghukum Para Turut Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh kepada isi putusan ini;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

1. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul atas perkara ini;

Atau apabila Majelis Pengadilan Negeri Bandung KL.IA. Khusus Yang memeriksa serta mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (ex aequo et bono);

JAWABAN TURUT TERGUGAT I DAN III :

- I. DALAM EKSEPSI
 - A. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT



1. Bahwa Penggugat dalam Posita Gugatannya halaman 5 menyatakan "selanjutnya oleh dan dari hal tersebut diatas, Tergugat I kemudian menjadikan dasar hukum sebagai ahli waris dari kedua orang tuanya yang telah meninggal dunia a quo telah pula membuktikan hak warisnya dengan surat keterangan waris nomor : 474.3/150-Pem tanggal 6 April 1989, yang mana dalam hal ini telah diterbitkan oleh Turut Tergugat III sebagai pihak berwenang dan berkompeten untuk memaparkan maupun membuktikan keabsahan dari surat keterangan waris a quo", terkait dengan tindakan Turut Tergugat III, maka berdasarkan objek, materi atau pokok perkara dalam surat gugatan Penggugat secara absolut masuk lingkup kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;
2. Bahwa apabila merujuk pada ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara adalah, "suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";
3. Bahwa surat keterangan waris sebagaimana didalilkan Penggugat merupakan suatu penetapan tertulis yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III dalam kewenangannya selaku pejabat tata usaha negara sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, sehingga sudah jelas bahwa kewenangan untuk menguji keabsahan penetapan tertulis tersebut ada pada Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal ini sebagaimana diatur dalam:
 - a. Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.";

Halaman 41 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



b. Pasal 4 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

“Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara.”;

4. Bahwa untuk menguraikan perihal mengapa persoalan kewenangan mengadili secara absolut ini patut untuk diperhatikan dengan seksama adalah karena terkait dengan pokok persoalan berkenaan dengan objek yang dipersengketakan. Ketentuan Pasal 132 Rv menyatakan, “Dalam hal hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidakwenangannya, karena jabatan wajib menyatakan dirinya tidak berwenang,” sehingga Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar dalam kedudukannya tersebut kiranya dapat menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang mengadili secara absolut perkara-perkara yang menyangkut objek gugatan Tata Usaha Negara karena merupakan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, gugatan *a quo* sudah seharusnya diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, bukan kepada Pengadilan Negeri Bandung karena sebagaimana diketahui bahwa Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Bandung tidak berwenang mengadili secara absolut terhadap Keputusan Tata Usaha Negara. Oleh karenanya Turut Tergugat III mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim secara *ex officio* untuk dapat kiranya memutus terlebih dahulu berkenaan dengan kewenangan mengadili secara absolut dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo* dengan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini;

B. EKSEPSI NEBIS IN IDEM

1. Bahwa sebelumnya Penggugat didalam gugatannya menyatakan telah mengajukan gugatan yang ditujukan pada pihak-pihak yang sama pada gugatan *a quo* yang tercatat dalam register perkara nomor: 69/Pdt/Eks/2009/PUT/PN.Bdg jo. No.52/Pdt.G/2004/Pn.Bdg jo. No. 125/Pdt/2005/PT.Bdg jo. 2531K/Pdt/2005 kemudian dalam gugatan perlawanan nomor: 418/Pdt.Bth/2022/PN.Bdg;

Halaman 42 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



2. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan Asas *Ne Bis In Idem*, pada pokoknya hakim diwajibkan untuk, "*mempertimbangkan, baik pada putusan eksepsi maupun pada pokok perkara, mengenai perkara serupa yang pernah diputus di masa lalu.*" Hal ini patut diterapkan demi kepastian hukum agar tidak ada putusan dengan objek perkara yang diulang;

3. Bahwa dijelaskan oleh M. Yahya Harahap dalam buku "Hukum Acara Perdata" halaman 42 yakni mengenai asas *Ne Bis In Idem*, "*sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata"), apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat ne bis in idem. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya.*";

Selanjutnya M. Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" menjelaskan mengenai berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan yakni:

- a. Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;
- b. Gugatan yang tidak memiliki dasar hukum;
- c. Gugatan error in persona dalam bentuk diskualifikasi atau plurium litis consortium;
- d. Gugatan mengandung cacat osbcuur libel, ne bis in idem, atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif;

Berdasarkan uraian diatas sangat jelas perkara yang diajukan oleh Penggugat adalah Nebis in Idem karena objek gugatan yang diajukan adalah sama dengan perkara Nomor: 69/Pdt/Eks/2009/PUT/PN.Bdg jo. No.52/Pdt.G/2004/Pn.Bdg jo. No. 125/Pdt/2005/PT.Bdg jo. 2531K/Pdt/2005 dan juga para pihaknya pun merupakan Penggugat dan para Tergugat dalam perkara a quo, sehingga sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

II. DALAM POKOK PERKARA



1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap termuat pula dalam pokok perkara dan mohon dianggap bahwa Eksepsi dan Pokok Perkara yang diajukan ini satu sama lain merupakan bagian yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Surat Gugatannya, baik yang dituangkan dalam posita maupun petitum gugatannya, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III;
3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya halaman 5 angka 9 menyatakan:
”bahwa pada saat Penggugat membeli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pelajar Pejuang 45 No. 43 dengan Persil 15 D II Kohir 3625, luas 176 M2 dan Persil 15 DI, Kohir 3629 Luas 116 M2 diarea sekitarnya sudah terdapat bangunan dan/atau kavling milik warga yaitu berasal dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV bukan langsung dari Tergugat I dan transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan rekan kerjanya, Sdr. Rudi Indra Wardhana dengan pihak penjual (warga setempat yaitu: Pak Memed, Tjitjah dan Pak Djaja) dilakukan di PPAT Kecamatan Lengkong in casu Turut Tergugat I.....;

Bahkan dari catatan tanah buku C desa yang berada dalam penguasaan Turut Tergugat I pada kohir 1239 Persil 15 S II telah banyak terdapat catatan penjualan dan atau peralihan sementara Kohir 3625 Persil 15 D II serta Kohir 3629 Persil 15 D I tidak terdapat dalam Buku C ex Cikawao dimana tercatat Persil 1239 Persil 15 S.II melainkan terdapat dalam buku C ex Batununggal sebagaimana keterangan Turut Tergugat I selaku saksi pada persidangan perkara perdata pada gugatan perlawanan nomor 418/Pdt.Bth/2022/PN Bdg...;”;

Bahwa terhadap dalil Penggugat di atas dapat disampaikan sebagai berikut:

- a. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 Peraturan Walikota Bandung Nomor 1407 Tahun 2016 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas Dan Fungsi Serta Tata Kerja Kecamatan Dan Kelurahan Di Lingkungan Pemerintah Kota Bandung, tugas dari Turut Tergugat I selaku Camat meliputi:

(1) Camat mempunyai tugas:

- a. menyelenggarakan urusan pemerintahan umum;
- b. mengoordinasikan kegiatan pemberdayaan masyarakat;

Halaman 44 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



- c. mengoordinasikan upaya penyelenggaraan ketentraman dan ketertiban umum;
- d. mengoordinasikan penerapan dan penegakan Peraturan Daerah dan Peraturan Walikota;
- e. memfasilitasi penyelenggaraan Perpustakaan di Kecamatan;
- f. mengoordinasikan pemeliharaan prasarana dan sarana pelayanan umum;
- g. mengoordinasikan penyelenggaraan kegiatan pemerintahan yang dilakukan oleh Perangkat Daerah di tingkat Kecamatan;
- h. membina dan mengawasi penyelenggaraan kegiatan Kelurahan;
- i. melaksanakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah yang tidak dilaksanakan oleh unit kerja Pemerintahan Daerah yang ada di Kecamatan; dan
- j. melaksanakan tugas lain yang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan;

(2) Selain melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Camat melaksanakan tugas yang dilimpahkan oleh Walikota untuk melaksanakan sebagian urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah;

b. Bahwa Turut Tergugat I mulai bertugas sebagai Camat di Kecamatan Lengkong pada 20 Januari 2020 dan merupakan Pejabat Pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan umum di tingkat Kecamatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pelaksanaan urusan pemerintahan umum dan pelimpahan sebagian urusan Wali Kota saja. Tugas Turut Tergugat I sebagai Camat tidak meliputi tugas lain seperti sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara;

c. Bahwa berakhirnya kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara diatur dalam Pasal 8 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyatakan, "*PPAT Sementara dan PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak ada lagi memegang jabatan sebagaimana dimaksud*

Halaman 45 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



dalam Pasal 5 ayat (3) huruf a dan b, atau diberhentikan oleh Menteri.”;

- d. Bahwa kemudian mengenai protokol PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta sebagaimana berikut:
- Pasal 27 Ayat (2) menyatakan, *“PPAT Sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT Sementara yang menggantinya.”;*
 - Kemudian dalam Pasal 27 Ayat (4) dinyatakan, *“Apabila tidak ada PPAT Penerima Protokol sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3), protokol PPAT diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.”;*
- e. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dinyatakan, *“Protokol adalah kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT yang terdiri dari daftar akta, akta asli, warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda dan surat-surat lainnya.”;*
- f. Bahwa Bambang Hartono, BA, semasa menjalani tugas sebagai PPAT Sementara di Kecamatan Lengkung hingga berakhirnya masa tugas PPAT Sementaranya, diharuskan berdasarkan peraturan perundang-undangan tersebut di atas untuk menyerahkan Protokol PPAT Sementara miliknya kepada Penggantinya atau jika tidak ada Pengganti PPAT Sementara, harus diserahkan pada Kepala Kantor Pertanahan setempat, dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Bandung;
- g. Bahwa perlu disampaikan pada saat tugas Bambang Hartono, BA sebagai Camat dan sebagai PPAT Sementara di Kecamatan Lengkung berakhir, Turut Tergugat I hanya melanjutkan jabatan selaku Camat Kecamatan Lengkung dan tidak melaksanakan ataupun menerima protokol PPAT sementara dari Bambang Hartono, BA karena sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, tugas sebagai PPAT Sementara bukan tugas yang melekat pada jabatan seorang Camat;

Halaman 46 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



Perlu ditegaskan bahwa Turut Tergugat I sebatas menjabat sebagai Camat di Kecamatan Lengkong, dan Turut Tergugat I dalam melaksanakan tugasnya sebagai Camat di Kecamatan Lengkong bukanlah PPAT Sementara pengganti dari Bambang Hartono, BA. maupun PPAT Sementara lainnya yang pernah menjalani tugas PPAT nya pada Kecamatan Lengkong. Oleh karena itu, Turut Tergugat I tidak dapat memberikan keterangan diluar kewenangan Jabatannya sebagai Camat, apalagi mengenai Akta Jual Beli yang merupakan produk hukum dari Pejabat Pembuat Akta Tanah;

h. Bahwa Turut Tergugat I selaku Camat Lengkong, diwakili oleh Kepala Seksi Pemerintahan Kecamatan Lengkong hadir dalam persidangan sebagai saksi fakta dalam rangka keterangan sesuai dan sebatas catatan Buku C Desa yang tersimpan di Kecamatan Lengkong, yakni bahwa pada pada Kohir 3625 Persil D II serta Kohir 3629 Persil 15 D I terdapat didalam Buku C Desa Ex Batununggal;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas maka sudah jelas bahwa faktanya permasalahan terkait dengan Turut Tergugat I tidak memiliki kewenangan terhadap Akta Jual Beli Penggugat karena diluar kewenangan Jabatan dari Turut Tergugat I, oleh karenanya sangatlah wajar dan beralasan hukum bagi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III untuk menyampaikan permohonan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang Terhormat yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak dan mengesampingkan gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* yang benar-benar mengabaikan fakta hukum. Oleh karenanya, mohon kiranya Pengadilan Negeri Kls I. A Khusus Bandung melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat yang ditujukan untuk Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, maka Tergugat, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 47 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



JAWABAN TURUT TERGUGAT II :

DALAM EKSEPSI

Bahwa pada angka 7 alasan yang menjadi dasar diajukan gugatan perbuatan melawan hukum, setelah dilakukan hasil pengecekan dari data base bahwa Tergugat I E. Rahmat Karna NIK. 3273240605450003, lahir di Bandung, tanggal 6 Mei 1945, agama Islam, beralamat di Parakan Saat Rt.002 RW.011 Kelurahan Cisaranten Endah, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung, Tercatat di Data Base Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Bandung;

DALAM POKOK PERKARA

1. Apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memiliki pendapat lain, Turut Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya ;
2. Menolak permohonan PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;

JAWABAN TURUT TERGUGAT IV :

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, Turut Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat IV;
2. Bahwa Turut Tergugat IV menolak seluruh dalil gugatan Penggugat seluruhnya baik pada bagian Posita maupun Petitum gugatan Para Penggugat;
3. GUGATAN SALAH SUBJEK (*ERROR IN SUBJECTO*).

Bahwa pokok perkara gugatan Penggugat adalah gugatan terhadap Penetapan Eksekusi No.69/Pdt/Eks/2009/PUT/PN Bdg Jo. No. 52/Pdt.G/2004/PN.Bdg Jo. No. 125/Pdt/2005/PT.Bdg Jo. No. 2531 K/Pdt/2005, sehingga gugatan Penggugat ini adalah murni perkara perdata antara Penggugat dengan Tergugat I, yang tidak ada keterkaitannya dengan Turut Tergugat IV dan telah terbukti pula baik pada Posita maupun Petitum dalam surat gugatan Penggugat tidak terdapat perbuatan Turut Tergugat IV yang merugikan kepentingan pihak Penggugat, maka Turut Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan memutus gugatan Penggugat untuk ditolak dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

4. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN KABUR (*OBSCUURE LIBELLE*)

Bahwa, apa yang didalilkan dalam gugatan Penggugat adalah Penetapan Eksekusi No.69/Pdt/Eks/2009/PUT/PN.bdg Jo No.52/Pdt.G/2004/PN.Bdg Jo No.125/Pdt/2005/PT.Bdg Jo No.2531 K/Pdt/2005 antara Penggugat

Halaman 48 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



dengan Tergugat I. Bahwa pokok gugatan Penggugat adalah Penetapan Eksekusi No.69/Pdt/Eks/2009/PUT/PN.bdg Jo No.52/Pdt.G/2004/PN.Bdg Jo No.125/Pdt/2005/PT.Bdg Jo No.2531 K/Pdt/2005 antara Penggugat dengan Tergugat I, yang menjadi objek gugatan berupa tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No.196/Kelurahan Lingkar Selatan yang terletak di Pelajar Pejuang 45 No.43 Kelurahan Lingkar Selatan Kecamatan Lengkong dan Sertipikat Hak Milik No.256/Kelurahan Lingkar Selatan yang terletak di Jl. Pelajar Pejuang No.45 Blok Babakan Jayanti Kelurahan Lingkar Selatan, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung.

Bahwa apa yang disampaikan dalam gugatan Penggugat tersebut sangat keliru dan tidak relevan karena tidak ada kaitan dengan tupoksi Turut Tergugat IV.

5. GUGATAN *NEBIS IN IDEM*

Bahwa gugatan perkara Penggugat yang diajukan kembali, objek tanah yang sama, para pihak yang sama, dan materi pokok yang sama disengketakan juga menjadi gugatan di Pengadilan Negeri Bandung dengan Perkara No.270/PDT/G/2009/PN.BDG jo. No.206/PDT/2012/PT BDG jo. No.1425 K/PDT/2014 antara **IR. Sigit Wiriyatmo** sebagai Pembantah I, **Ny. Siti Saadah (ahli waris/istri dari Mochamad Syafe alm)** sebagai Pembantah II melawan **Encep Rahmat Karna bin Unus** sebagai Terbantah, **Udung** sebagai Turut Terbantah I, **Sayuti Satiah** Turut Terbantah II, **IR. Rudi Indra Wardana** Turut Terbantah III, **Ny. Liana Sulistiya** Turut Terbantah IV, **Ny. Jean Novita Yue** Turut Terbantah V, **Usep Saeful Alam A** Turut Terbantah VI, **TeddyYuhendra/Alimargana alias Liem Mien Tjong** Turut Terbantah VII, **Arwen** Turut Terbantah VIII, **Djaenudin** Turut Terbantah IX, **Ny. Nani ahli waris Memed** Turut Terbantah, **Ny. Hj. Toto Sumarni** Turut Terbantah XI, **Ny. Idjah** Turut Terbantah XII, **Ahmad Pudoli** Turut Terbantah XII, **Uki Turut** Terbantah XIV, **Jatma Turut** Terbantah XV, **Ny. Oming alias Oneng** Turut Terbantah XVI, **Anie Sumarni** Turut Terbantah XVII, **Oma** Turut Terbantah XVIII, **Dipatiawan Gunawan** Turut Terbantah XIX, **Bambang Hartono, BA** Turut Terbantah XX, **Peggy Natael** Turut Terbantah XXI, **Leontine Anggasurya, S.H. Notaris/PPAT** Turut Terbantah XXII, **Wiratni Ahmadi, S.H.** Turut Terbantah XXIII dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung selaku Turut Terbantah XXIV, yang telah diputus Perkara No.270/PDT/G/2009/PN.BDG tanggal 31-10-

Halaman 49 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2010 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.206/PDT/2012/PT.BDG
tanggal 16-08-2012 Jo Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 21-10-2014
No.1425 K/PDT/2014.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan dalam satu kesatuan (*mutatis mutandis*) dalam uraian Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui oleh Turut Tergugat IV dengan tegas dan bulat;
3. Bahwa untuk mendukung Jawaban Turut Tergugat IV dan memperjelas pokok permasalahan *a quo*, berikut Turut Tergugat IV sampaikan kronologis penerbitan sertipikat *in litis* sesuai data yang ada sebagai berikut :

A. Hak Milik No.196/Kelurahan Lingkar Selatan

- Bahwa tanah dimaksud setempat dikenal sebagai Jl. Pelajar Pejuang 45 No.43, Kelurahan Lingkar Selatan Kecamatan Lengkong, Kota Bandung Provinsi Jawa Barat berasal dari bekas tanah milik adat Persil No.15 D.II Kohir No. 3625, yang selanjutnya di Konversi menjadi Sertipikat Hak Milik No.196/Kelurahan Lingkar Selatan Gambar Situasi No.1365/1995 tanggal 8-4-1995, terbit tanggal 1-5-1995, luas 176 M² semula tercatat atas nama MEMED SARIFUDIN berasal dari Konversi Persil No.15 D.II Kohir No.3625;
- Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 13-10-1994 No.60/PPAT/X/1994, yang dibuat/dihadapan oleh Bambang Hartono Bachelor Of Art selaku Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk Kecamatan Lengkong Kotamadya Bandung tanah tersebut beralih haknya kepada atas nama Insinyur Rudy Wardhana;
- Dibebani Hipotik Peringkat I (Satu) No.1379/1995 melalui PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Berkedudukan dan Berkantor Pusat di Jakarta, berdasarkan Akta Hipotik Pertama tanggal 30-10-1995 No.489/14/13/02/HIP/1995, yang dibuat oleh Leontine Angga Surya Sarjana Hukum, selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Wilayah semua Kecamatan di Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung;

Halaman 50 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dibebani Hak Tanggungan Peringkat II (Dua) No.5323/1996 melalui Perseroan Terbatas PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Cabang Bandung Asia Afrika Berkedudukan dan Berkantor Pusat di Jakarta, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Kedua tanggal 23-8-1996 No.251/12/Lengkong/1996, yang dibuat oleh Tetty Risna Heliaty Bastam Hukmi, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk daerah kerja semua Kecamatan di Kotamadya Bandung;
- Dibebani Hak Tanggungan Peringkat III (Tiga) No.587/1999 melalui PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Berkedudukan dan Berkantor Pusat di Jakarta, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Ketiga tanggal 17-6-1999 No.98/HT/13/VI/1999, yang dibuat oleh Endah Djubaedah, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja semua Kecamatan di Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung;
- Roya berdasarkan Surat dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Bandung tanggal 31-01-2000 No.Bdg/11/0082/R. Hipotok I No.1379/1995, Hak Tanggungan II No.5323/1996 dan Hak Tanggungan III No.587/1999 dihapuskan (diroya);
- Dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No.380/2000 melalui PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Berkedudukan dan Berkantor Pusat di Jakarta dengan alamat Jalan Jendral Sudirman Kaveling 1, berdasarkan Akta Hak Tanggungan Peringkat Pertama tanggal 15-2-2000 No.10/2000, yang dibuat oleh Dary Tjandrasantosa, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kotamadya Bandung;
- Roya berdasarkan Surat izin Roya dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Bandung tanggal 15-03-2001 No.Bdg/11/395/R. Hak Tanggungan No.380/2000 dihapuskan (Roya);
- Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 26-04-2001 No.160/2001, yang dibuat/dihadapan oleh Leontine Anggasurya, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah tanah tersebut beralih haknya kepada atas nama 1. Sigit Wiriyatmo 1/4 bagian, 2. Insinyur Rudy Wardhana 3/4 bagian;

Halaman 51 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



- Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 28-05-2001 No.214/2001, yang dibuat/dihadapan oleh Leontine Anggasurya, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah tanah tersebut beralih haknya kepada atas nama 1. Sigit Wiriyatmo 1/2 bagian, 2. Insinyur Rudy Wardhana 1/2 bagian;
- Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22-06-2001 No.264/2001, yang dibuat/dihadapan oleh Leontine Anggasurya, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah tanah tersebut beralih haknya kepada atas nama 1. Sigit Wiriyatmo 3/4 bagian, 2. Insinyur Rudy Wardhana 1/4 bagian;
- Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 24-07-2001 No.312/2001, yang dibuat/dihadapan oleh Leontine Anggasurya, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah tanah tersebut beralih haknya kepada atas nama Sigit Wiriyatmo;
- Dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Satu) No.3435/2001 melalui PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Berkedudukan dan Berkantor Pusat di Jakarta dengan alamat Jalan Jendral Sudirman Kaveling 1, berdasarkan Akta Hak Tanggungan Peringkat Pertama tanggal 3-9-2001 No.386/2001, yang dibuat oleh Leontine Anggasurya, Sarjana Hukum, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kota Bandung;
- Dibebani Hak Tanggungan Peringkat II (Dua) No.3779/2001 melalui PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Berkedudukan dan Berkantor Pusat di Jakarta dengan alamat Jalan Jendral Sudirman Kaveling 1, berdasarkan Akta Hak Tanggungan Peringkat Kedua tanggal 13-9-2001 No.591/2001, yang dibuat oleh Leontine Anggasurya, Sarjana Hukum, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kota Bandung;
- Dibebani Hak Tanggungan Peringkat III (Tiga) No.86/2003 melalui Perseroan Terbatas PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Berkedudukan dan Berkantor Pusat di Jakarta dengan alamat Jalan Jendral Sudirman Kaveling 1, berdasarkan Akta Hak Tanggungan Peringkat Ketiga tanggal 20-12-2002 No.70/2002, yang dibuat oleh Ny. Widary Tjandrasantosa, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kota Bandung;Roya berdasarkan Surat Roya dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Sentra Kredit Kecil Bandung tanggal 13-05-2014

Halaman 52 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. BDC/03/186 Hak Tanggungan No. 00086/2003, No. 03779/2001, No. 03435/2001 dihapus;

- Bahwa terhadap buku tanah Sertipikat Hak Milik No.196/Kelurahan Lingkar Selatan, terdapat catatan sebagai berikut :
 - berdasarkan Surat dari Polrestabes Bandung tanggal 23-03-2018 No.B/71/III/2018/Sat.Reskrim, perihal mohon bantuan penghadapan saksi Laporan Polisi No : LP/1262/V/2016/JBR/Polrestabes Bdg, tanggal 29-05-2016 atas nama pelapor Ir. Sigit Wiriyatmo;
 - berdasarkan Surat dari Polda Jabar tanggal 22-08-2023 No.B/5034/VIII/RES.1.9/2023/Ditreskrimum, perihal undangan wawancara klarifikasi perkara Laporan Polisi No : LPB/133/III/2023/SPKT/POLDA JABAR, tanggal 16-03-2023 atas nama pelapor Ir. Sigit Wiriyatmo, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 KUHP;
 - berdasarkan Surat dari Polrestabes Bandung tanggal 20-10-2023 No.629/Res.1.11/2023/Reskrim, perihal Klarifikasi tindak lanjut : LP/1262/V/2016/JBR/Polrestabes Bdg, tanggal 29 Mei 2016 atas nama pelapor Ir. Sigit Wiriyatmo, yang pada pokoknya pihak Kantor Pertanahan Kota Bandung dapat melanjutkan proses administrasi pensertipikatan terhadap objek tersebut sesuai dengan kebutuhan.

B. Hak Milik No. 256/Kelurahan Lingkar Selatan

- Bahwa tanah dimaksud setempat dikenal sebagai Jl. Pelajar Pejuang 45 Blok Babakan Jayanti, Kelurahan Lingkar Selatan Kecamatan Lengkong, Kota Bandung Provinsi Jawa Barat berasal dari bekas tanah milik adat Persil No.15 D.I Kohir No. 3629, yang selanjutnya di Konversi menjadi Sertipikat Hak Milik No.256/Kelurahan Lingkar Selatan Gambar Situasi No.11046/1996 tanggal 15-11-1996, terbit tanggal 13-3-1998, luas 116 M² tercatat atas nama INSINYUR SIGIT WIRIYATMO berasal dari Konversi Persil No.15 D.I Kohir No. 3629;
- Dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Satu) No.586/1999 melalui PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, Berkedudukan di Jakarta Jalan Jend Sudirman Kavling 1, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Pertama tanggal 17-6-1999 No.97/HT/13VI/1999, yang dibuat oleh Endah Djubaedah, SH.

Halaman 53 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja semua Kecamatan di Kotamadya DT. II Bandung;

- Roya berdasarkan Surat Roya dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Bandung Hak Tanggungan No.586/1999 dihapuskan (diroya);
- Dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Satu) No.378/2000 melalui PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Berkedudukan dan Berkantor Pusat di Jakarta dengan alamat Jalan Jendral Sudirman Kaveling 1, berdasarkan Akta Hak Tanggungan Peringkat Pertama tanggal 15-2-2000 No.11/2000, yang dibuat oleh Nyonya Widary Tjandrasantosa, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kotamadya Bandung;
- Roya berdasarkan Surat izin Roya dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Bandung tanggal 15-03-2001 No.Bdg/11/395/R Hak Tanggungan No.378/2000 dihapuskan (diroya);
- Dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Satu) No.3435/2001 melalui PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Berkedudukan dan Berkantor Pusat di Jakarta dengan alamat Jalan Jendral Sudirman Kaveling 1, berdasarkan Akta Hak Tanggungan Peringkat Pertama tanggal 3-9-2001 No.386/2001, yang dibuat oleh Leontine Anggasurya, Sarjana Hukum, Sarjana Hukum., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kota Bandung;
- Dibebani Hak Tanggungan Peringkat II (Dua) No. 3774/2001 melalui PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Berkedudukan dan Berkantor Pusat di Jakarta dengan alamat Jalan Jendral Sudirman Kaveling 1, berdasarkan Akta Hak Tanggungan Peringkat Kedua tanggal 13-9-2001 No.391/2001, yang dibuat oleh Leontine Anggasurya, Sarjana Hukum, Sarjana Hukum., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kota Bandung;
- Dibebani Hak Tanggungan Peringkat III (Tiga) No.3435/2001 melalui Perseroan Terbatas PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Berkedudukan dan Berkantor Pusat di Jakarta dengan alamat Jalan Jendral Sudirman Kaveling 1, berdasarkan Akta Hak Tanggungan Peringkat Ketiga tanggal 20-12-2002 No.70/2002,

Halaman 54 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg

Disclaimer

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



yang dibuat oleh Ny. Widary Tjandrasantosa, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kota Bandung;

- Roya berdasarkan Surat Roya Tanggal 13-05-2014 No. BDC/03/188 dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Sentra Kresit Kecil Bandung Hak Tanggungan No. 00086/2003, No. 03779/2001, No. 03435/2001 dihapus;

- Bahwa terhadap buku tanah Sertipikat Hak Milik No.256/Kelurahan Lingkar Selatan, terdapat catatan sebagai berikut :

- berdasarkan Surat dari Polrestabes Bandung tanggal 23-03-2018 No.B/71/III/2018/Sat.Reskrim, perihal mohon bantuan penghadapan saksi Laporan Polisi No : LP/1262/V/2016/JBR/Polrestabes Bdg, tanggal 29-05-2016 atas nama pelapor Ir. Sigit Wiriyatmo;
- berdasarkan Surat dari Polda Jabar tanggal 22-08-2023 No. B/5034/VIII/RES.1.9/2023/Ditreskrimum, perihal undangan wawancara klarifikasi perkara Laporan Polisi No : LPB/133/III/2023/SPKT/POLDA JABAR, tanggal 16-03-2023 atas nama pelapor Ir. Sigit Wiriyatmo, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 KUHP;
- berdasarkan Surat dari Polrestabes Bandung tanggal 20-10-2023 No. 629/Res.1.11/2023/Reskrim, perihal Klarifikasi tindak lanjut : LP/1262/V/2016/JBR/Polrestabes Bdg, tanggal 29 Mei 2016 atas nama pelapor Ir. Sigit Wiriyatmo, yang pada pokoknya pihak Kantor Pertanahan Kota Bandung dapat melanjutkan proses administrasi pensertipikatan terhadap objek tersebut sesuai dengan kebutuhan.

4. Bahwa terhadap permasalahan objek gugatan berupa tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No.196/Kelurahan Lingkar Selatan yang terletak di Pelajar Pejuang 45 No.43 Kelurahan Lingkar Selatan Kecamatan Lengkong dan Sertipikat Hak Milik No. 256/Kelurahan Lingkar Selatan yang terletak di Jl. Pelajar Pejuang No.45 Blok Babakan Jayanti Kelurahan Lingkar Selatan, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung telah diputus Pengadilan Negeri Bandung tanggal 27-07-2004 No. 52/PDT/G/2004/PN.BDG jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 06-06-2005 No. 125/PDT/2005/PT.BDG jo. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 17-5-2006 No. 2531 K/PDT/2005 pada pokoknya menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum setiap peralihan hak atas

Halaman 55 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



obyek sengketa seluas ± 2.500 M² baik berdasarkan Akta Jual Beli maupun peralihan hak lainnya serta menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum sertipikat-sertipikat hak milik yang telah terurai dan disebutkan dalam gugatan;

5. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 27-07-2004 No. 52/PDT/G/2004/PN.BDG jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 06-06-2005 No. 125/PDT/2005/PT.BDG jo. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 17-5-2006 telah dikeluarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Bandung tanggal 25-06-2009 No. 69/PDT/EKS/2009/PUT/PN.BDG tentang Aanmaning/Somasi atau Teguran kepada termohon Eksekusi/Tergugat belum terlaksana, dikarenakan IR. Sigit Wiriyatmo sebagai pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Pelajar Pejuang 45 No.43 mengajukan gugatan bantahan di Pengadilan Negeri Bandung register perkara No.270/Pdt.G/2009/PN.Bdg dan telah diputus sampai dengan tingkat kasasi No.1425 K/PDT/2014 tanggal 21-10-2014 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.206/PDT/2012/PT.BDG tanggal 16-08-2012 Jo Putusan Pengadilan Negeri Bandung No.270/PDT/G/2009/PN.BDG tanggal 31-10-2010, pada pokoknya menyatakan bantahan para Pembantah tidak dapat diterima dengan pertimbangan hukum bahwa gugatan pembantah dikwalifikasikan Nebis In Idem yakni obyek dan subyeknya adalah sama dengan perkara No.52/Pdt.G/2004/PN.Bdg yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

6. Bahwa terhadap putusan pengadilan No.52/PDT/G/2004/PN.BDG yang mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut telah ditindaklanjuti dengan eksekusi pengosongan tanah dan bangunan sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Bandung tanggal 30-8-2022 No.69/PDT/EKS/2009/PUT/PN.BDG jo. No.52/PDT/G/2004/PN.BDG jo. No.125/PDT/2005/PT.BDG jo. No.2531 K/PDT/2005 dan sesuai dengan Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan Secara Paksa tanggal 24-1-2023 No.69/PDT/EKS/2009/PUT/PN.BDG jo. No.52/PDT/G/2004/PN.BDG jo. No.125/PDT/2005/PT.BDG jo. No.2531 K/PDT/2005, terhadap Tanah dan Bangunan yang terletak di. Jl Pelajar Pejuang No.43 dengan luas 292 m2 dengan batas-batas :

Barat : Jl. Pelajar Pejuang No.45

Selatan : Rumah No.45

Timur : Sesko TNI AD

Halaman 56 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara : Rumah No.41

Berdasarkan uraian tersebut di atas, bersama ini Turut Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan untuk mengabulkan dan menerima Eksepsi Turut Tergugat IV tersebut dan selanjutnya memberikan putusan dalam Pokok Perkara dengan menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

I. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan dan menerima Eksepsi Turut Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 30 Mei 2024;

Menimbang, Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV atas Replik Penggugat tersebut juga telah mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 6 Juni 2024;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan bukti berupa :

1. Fotocopy Akta Perseroan Terbatas PT. ASPROS BINAREKSA No.5 tanggal 4 Agustus 1987 yang dikeluarkan oleh Notaris Wiratni Ahmadi,SH., Notaris di Bandung (Bukti P-1) ;
2. Fotocopy Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : 02-9564.HT.01.01.Th.88 (Bukti P-2) ;
3. Fotocopy Bilyet Giro PT. Bank Negara Indonesia (Persero) No. BP 262017 tertanggal 23 Juni 1994 yang diserahkan kepada Bapak Djadja (Bukti P-3);
4. Fotocopy Akta Perseroan Terbatas PT. NUANSA CERAH INFORMASI No. 139 tanggal 10 April 1991 yang dikeluarkan oleh Notaris Wiratni Ahmadi, SH., Notaris di Bandung (Bukti P-4) ;
5. Fotocopy Akta Perubahan No.211 tanggal 28 Juni 1991 yang dikeluarkan oleh Notaris Wiratmi Ahmadi, SH., Notaris di Bandung (Bukti P-5) ;

Halaman 57 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotocopy Berita Negara Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Nuansa Cerah Informasi No. 139 dan 211 tanggal 22 Januari 1992 dan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor C 2-297 HT.01.01. Th 92 (Bukti P-6) ;
7. Fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat (PT NUANSA CERAH INFORMASI) No. 25 tanggal 30 Juni 2022 yang dikeluarkan oleh Notaris Susyana Herlawati, SH., M.KN., Notaris di Bandung (Bukti P-7) ;
8. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 256, Gambar Situasi 11.046/1996 (Bukti P-8) ;
9. Fotocopy Akta Jual Beli No. 66/PPAT/XI/1994 (Bukti P-9) ;
10. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 196, Gambar Situasi 1365/1995 (Bukti P-10) ;
11. Fotocopy Akta Jual Beli No. 60/PPAT/X/1994 (Bukti P-11) ;
12. Fotocopy Akta Jual Beli No.160/2001 tanggal 26 April 2001 (Bukti P-12) ;
13. Fotocopy Akta Jual Beli No.214/2001 tanggal 28 Mei 2001 (Bukti P-13) ;
14. Fotocopy Akta Jual Beli No.264/2001 tanggal 22 Juni 2001 (Bukti P-14) ;
15. Fotocopy Akta Jual Beli No.312/2001 tanggal 24 Juli 2001 (Bukti P-15) ;
16. Fotocopy Surat Keterangan Domicili Perusahaan No.35/014/IX/2000 tanggal 12 September 2000 yang diterbitkan oleh Pemerintah Kotamadya Dati II Bandung, Kec. Lengkong, Kel. Lingkar Selatan (Bukti P-16) ;
17. Fotocopy Surat Ijin Membangun (IMB) yang dikeluarkan oleh Dinas Bangunan Pemerintah Kota Bandung No.503.644.4/SI.2824/ DISBANG/2000 tanggal 22 Desember 2000 (Bukti P-17) ;
18. Fotocopy Surat Ijin Membangun (IMB) yang dikeluarkan oleh Dinas Bangunan Pemerintah Kota Bandung No.503.644.4/SI.0601/ DISBANG/2000 tanggal 9 Maret 2004 (Bukti P-18) ;
19. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan No.3779 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 391/2001, tertanggal 13 September 2001 yang dibuat oleh Leontine Anggasurya, SH., PPAT, di kota Bandung (Bukti P-19) ;
20. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan No. 86/2003 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 70/2002, tertanggal 20 Desember 2002 yang dibuat oleh Widary Tjandrasantosa, SH., PPAT, di kota Bandung (Bukti P-20) ;
21. Fotocopy Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : (1) 2005/069/BDC/BDG tanggal 8 Mei 2006 (Bukti P-21) ;
22. Fotocopy Surat Nomor : BDC/03/189 tanggal 13 Mei 2014 yang dibuat oleh PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Sentra Kredit Kecil Bandung perihal: Surat Keterangan Lunas (Bukti P-22) ;

Halaman 58 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 52/Pdt.G/2004/PN. Bdg tanggal 3 Agustus 2004 (Bukti P-23) ;
24. Fotocopy Penetapan Nomor : 69/Pdt/Eks/2009/PUT/PN. BDG. Jo. Nomor : 52/Pdt/G/2004/PN.Bdg. Jo. Nomor: 125/Pdt/2005/PT.Bdg. Jo. Nomor : 2531 K/Pdt/2005, tertanggal 10 Agustus 2022 (Bukti P-24) ;
25. Fotocopy Surat tertanggal 12 Agustus 2022, Nomor : W11.U1/4975/HK.02/VIII/2022, perihal Permohonan Pendampingan dan P.S./Penunjukan/ Pencocokan/Konstatering/ Objek yang akan dieksekusi dalam Perkara No.69/Pdt/Eks/2009/PUT/PN.BDG. Jo. No. 52/Pdt.G/2004/PN.Bdg. Jo. No. 125/Pdt/2005/PT.Bdg. Jo. No. 2531 K/Pdt/2005 (Bukti P-25) ;
26. Fotocopy Penetapan Nomor : 69/Pdt/Eks/2009/PUT/PN.BDG. Jo. Nomor 52/Pdt/G/2004/PN.Bdg. Jo. Nomor:125/Pdt/2005 /PT.Bdg. Jo. Nomor: 2531 K/Pdt/2005, tertanggal 30 Agustus 2022 (Bukti P-26);
27. Fotocopy Surat tertanggal 5 September 2022 No. W11.U1/5642 HK.02./IX/2022 perihal pemberitahuan akan dilaksanakan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan Secara Paksa dalam Perkara No. 69/Pdt/Eks/2009/PUT/PN.Bdg Jo. No. 52/Pdt/G/2004/PN.Bdg. Jo. No. 125/Pdt/2005/PT.BDG. Jo. No. 2531 K/Pdt/2005 (Bukti P-27) ;
28. Fotocopy Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan Secara Paksa No. 69/Pdt/Eks/2009/PUT/PN. Bdg Jo. No. 52/Pdt/G/2004/PN.Bdg. Jo. No. 125/Pdt/2005/PT.BDG. Jo. No. 2531 K/Pdt/2005 tanggal 24 Januari 2023 (Bukti P-28) ;
29. Fotocopy Tanda Terima Surat Permohonan Salinan Penetapan No. 26/KH-FS/Perm/VIII/2022 tanggal 18 Agustus 2022, yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus (Bukti P-29) ;
30. Fotocopy Surat Tanda Penerimaan Laporan No. LP/B/90/II/2024/SPKT/POLDA JAWA BARAT, tanggal 29 Februari 2024 (Bukti P-30) ;
31. Fotocopy Tanda Terima Surat Nomor : 27/KH-FS/Konf/VIII/2022, tanggal 22 Agustus 2022, Yang ditujukan Kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus. Perihal :Keberatan Atas Penetapan Eksekusi No.69/Pdt/Eks/2009/PUT/PN. Bdg Jo. Perkara Nomor : 52/PDT.G/2004/PN. Bdg Jo. 125/Pdt/2005/PT. Bdg Jo. 2531 K/Pdt/2005. (Bukti P-31);
32. Fotocopy Tanda Terima Surat Perihal : Permohonan Blokir dan Klarifikasi, Nomor : 36/Perm./LO-FS/XII/2023 tanggal 8 Desember 2023 yang ditujukan

Halaman 59 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan kota Bandung.
(Bukti P-32) ;

33. Fotocopy Surat Tembusan, Perihal : Klarifikasi, Kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung No. 810/BP/Dlg/XII/2022 tanggal 28 Desember 2022 Dari : BAWAS MARI (Bukti P-33) ;

34. Fotocopy Penetapan Nomor : 69/PDT/EKS/2009/PUT/PN. BDG. Jo. NOMOR : 52/PDT/G/2004/PN. BDG Jo. NOMOR : 125/PDT/2005/PT. BDG Jo. NOMOR : 2531 K/PDT/2005 tanggal 25 Juni 2009 (Bukti P-34) ;

35. Fotocopy Putusan Nomor : 418/Pdt.Bth/2022/PN. Bdg tanggal 17 Mei 2023 (Bukti P-35) ;

36. Fotocopy Gugatan yang diajukan ke Pengadilan Negeri Bandung oleh E. Rahmat Karna bin Unus/Tergugat I sebagaimana Perkara Perdata Reg. No. 52/Pdt/G/2004/PN.Bdg (Bukti P-36) ;

37. Fotocopy Surat Klarifikasi yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 810/BP/Dlg/XII/2022 tanggal 28 Desember 2022 (Bukti P-37) ;

38. Fotocopy Surat Permohonan Salinan C Desa dan Buku B Persil No. 15 S.II Kohir 1239 atas nama R.Karna Unus tanggal 29 Agustus 2024 (Bukti P-38);

39. Fotocopy salinan buku B Kecamatan Lengkong yang telah dilegalisasi oleh Camat Lengkong (Bukti P-39);

Fotocopy bukti P-1 sampai dengan P-39 tersebut telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, ternyata bukti P-4 sampai dengan P-8, P-10, P-16, P-17, P-22, P-25, P-27, P-30, P-35 dan P-38 cocok dan sesuai dengan aslinya, bukti P-19, P-20, P-21, P-24, P-29, P-31 dan P-32 berupa fotocopy sesuai dengan fotocopy yang dilegalisir sedangkan bukti P-1, P-2, P-3, P-9, P-11 sampai dengan P-15, P-18, P-26, P-28, P-33, P-34, P-36, P-37 dan P-39 berupa fotocopy yang tidak ada aslinya;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil Jawabannya Tergugat I melalui kuasanya mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri KL.IA. Khusus Bandung Nomor : 52/PDT.G/2004/PN. Bdg (Dinazegelen) (Bukti TI-1) ;
2. Fotocopy Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 125/Pdt/2005/PT. Bdg (Dinazegelen) (Bukti TI-2) ;
3. Fotocopy Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2531.K/Pdt/2005 (Dinazegelen) (Bukti TI-3) ;
4. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri KL.IA. Khusus Bandung Nomor : 270/Pdt.G/2009/PN. Bdg (Dinazegelen) (Bukti TI-4) ;

Halaman 60 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotocopy Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 206/Pdt/2012/PT. Bdg (Dinazegelen) (Bukti TI-5) ;
6. Fotocopy Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1425 K/Pdt/2014. (Dinazegelen) (Bukti TI-6) ;
7. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Bandung KL.IA Khusus Nomor : 301/PDT.G/2015/PN. BDG (Dinazegelen) (Bukti TI-7) ;
8. Fotocopy Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 28/PDT/2017/PT. Bdg (Dinazegelen) (Bukti TI-8) ;
9. Fotocopy Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2081 K/Pdt/2017 (Dinazegelen) (Bukti TI-9) ;
10. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Bandung KL.IA. Khusus Nomor : 418/Pdt.Bth/2022/PN.Bdg (Dinazegelen) (Bukti TI-10) ;
11. Fotocopy Putusan Pengadilan Tinggi Negeri Bandung Nomor : 398/PDT/2023/PT. BDG (Dinazegelen) (Bukti TI-11) ;
12. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 246/1956 (Dinazegelen) (Bukti TI-12) ;
13. Fotocopy Penetapan Nomor : 52/PDT/G/2004/PN. BDG (Dinazegelen) (Bukti TI-13) ;
14. Fotocopy Berita Acara Sita Jaminan berdasarkan Penetapan Nomor : 52/PDT/G/2004/PN. BDG (Dinazegelen) (Bukti TI-14) ;
15. Fotocopy Penetapan Nomor : 69/Pdt/Eks/2009/PUT/PN. Bdg JO. Nomor : 52/PDT.G/2004/ PN. Bdg JO. Nomor : 125/Pdt/ 2005/PT. Bdg JO. Nomor : 2531.K /Pdt/2005 Tertanggal 30 Agustus 2022 (Dinazegelen) (Bukti TI-15) ;
16. Fotocopy Dokumen / Surat Nomor : 593/12/III/2012 yang dikeluarkan oleh Kantor Kecamatan Lengkong Kota Bandung Perihal Penjelasan Status Tanah, tertanggal 08 Maret 2012 (Dinazegelen) (Bukti TI-16) ;
17. Fotocopy Dokumen Leter C Kohir 1239 atas nama Karna Unus dengan luas 500 da (Dinazegelen) (Bukti TI-17) ;
18. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 00639 Kel. Lingkar Selatan NIB. 10.15.13.02.02071 Letak Tanah Jl. Pelajar Pejuang 25 Surat Ukur Tgl. 26-03-2019 No. 00209/Lingkar Selatan/2019 Luas 42 m² (empat puluh dua meter persegi) nama Pemegang Hak E. RACHMAT KARNA (Dinazegelen) (Bukti TI-18) ;
19. Fotocopy Surat Ketetapan Nomor : S.Tap/37/VII/RES.1.9/2024/Ditreskrim Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat, tertanggal 5 Juli 2024 (Dinazegelen) (Bukti TI-19) ;

Halaman 61 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk dengan NIK. 3273240605450003 atas nama E. RAHMAT KARNA (Dinazegelen) (Bukti TI-20) ;
21. Fotocopy Berita Acara Eksekusi Pengosongan Dan Penyerahan Secara Paksa Nomor : 69/Pdt/Eks/2009/PUT/PN. Bdg Jo. No. 52/Pdt.G/2004/PN. Bdg Jo. No.125/Pdt/2005/PT. Bdg Jo. No.2531 K/Pdt/2005 tertanggal Selasa 24 Januari 2023 (Dinazegelen) (Bukti TI-21) ;
22. Fotocopy Berita Acara Eksekusi Pengosongan Dan Penyerahan Nomor : 69/Pdt/Eks/2009/PUT/PN. Bdg Jo. No. 52/Pdt.G/2004/PN. Bdg Jo. No. 125/Pdt/2005/PT. Bdg Jo. No. 2531 K/Pdt/2005, tertanggal Selasa 24 Januari 2023 (Dinazegelen) (Bukti TI-22);

Fotocopy bukti TI-1 sampai dengan TI-22 tersebut telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, ternyata bukti TI-10, TI-11, TI-19 dan TI-20 cocok dan sesuai dengan aslinya, bukti TI-1 sampai dengan TI-9 berupa fotocopy sesuai dengan fotocopy yang dilegalisir, sedangkan bukti TI-12 sampai dengan TI-18, TI-21 dan TI-22 berupa fotocopy yang tidak ada aslinya;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil Jawabannya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III melalui kuasanya mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Keputusan Walikota Bandung Nomor : 821.2/KEP.066-BKPP/2020 tentang pemberhentian, pengangkatan dan pengukuhan Pegawai Negeri Sipil dari dan dalam jabatan Pengawas dan Jabatan Administrator di Lingkungan Pemerintah Kota Bandung tanggal 20 Januari 2020 (Bukti TTI,TTIII-1) ;
2. Fotocopy surat Kecamatan Lengkong perihal : Permohonan Keterangan Nomor : S/PD.02.04.04.02/260-Kec.Lkg/VII/2024 tanggal 25 Juli 2024 (Bukti TTI,TTIII-2) ;
3. Fotocopy surat Kantor Pertanahan Kota Bandung (ATR/BPN) perihal permohonan surat keterangan Nomor : HP.03.02/1474-32.73/VIII/2024 tanggal 6 Agustus 2024 (Bukti TTI,TTIII-3);

Fotocopy bukti TTI, TTIII-1 sampai dengan TTI, TTIII-3 tersebut telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, ternyata semuanya cocok dan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II melalui kuasanya menyatakan tidak akan mengajukan bukti surat ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil Jawabannya Turut Tergugat IV melalui kuasanya mengajukan bukti surat berupa :

Halaman 62 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No.196/Kelurahan Lingkar Selatan, Kecamatan Lengkong, seluas 176 M² atas nama SIGIT WIRIYATMO (Bukti TTIV-1) ;
2. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No.256/Kelurahan Lingkar Selatan, Kecamatan Lengkong, seluas 116 M² atas nama INSINYUR SIGIT WIRIYATMO (Bukti TTIV-2) ;

Fotocopy bukti TTIV-1 dan TTIV-2 tersebut telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, ternyata semuanya cocok dan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat pada tanggal 28 Agustus 2024 yang hasilnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan 4 (Empat) orang saksi fakta dan 1 (satu) orang ahli yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi ARWEN, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi tidak mengenal Penggugat hanya saksi tahu setelah saksi ada gugatan-gugatan perkara ini tahun 2023, tahun 2024 ;
 - Bahwa saksi mengenal Penggugat saat itu Penggugat sebagai Direktur di Kantor NCI ;
 - Bahwa pemilik pertama bernama Raden Karna Bin Unus dalam gugatan ini namanya ENCEP RAHMAT KARNA BIN UNUS apakah orangnya sama saksi tidak tahu karena saksi tidak mengenal siapa itu Raden Karna Unus yang saksi tahu di AJB itu nama penjual Raden Karna Bin Unus ;
 - Bahwa E. Rahmat Karna Bin Unus apakah saksi pernah melihat tidak sama orangnya atau namanya saja, Justru saksi tidak kenal dengan Raden Karna Unus untuk membandingkan Encep Rahmat tapi kalau Encep Rahmatnya tahu setelah sidang ;
 - Bahwa kalau Raden Karna Unus itu sebagai pemilik lahan yang dijual, pemilik penjual pertama artinya namanya berbeda saksi tidak tahu orangnya ;
 - Bahwa saksi punya dasar kepemilikan itu Akte Jual Beli ;
 - Bahwa AJB itu ada sejarahnya, saksi sebelum AJB ke Kecamatan dulu di Kecamatan itu saksi tahu riwayat pembeliannya saksi tanya langsung

Halaman 63 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



ke Kecamatan ditunjukkan oleh Kecamatan saat itu Leter C terus saksi juga pergi Ke Balai Kota Pemerintah setempat yaitu Kotamadya itu saksi mendapatkan data AJB dari orang yang pertama ke orang yang kedua maksudnya orang pemilik ke orang pembeli pertama dan saksi mendapat dari arsip Negara ;

- Bahwa saksi tidak ikut sidang gugatan saksi ikut itu waktu bantahan ;
- Bahwa saksi pihak tidak ikut sidang karena waktu itu saksi disana seolah-olah itu hanya main-main saja karena saksi dituduh menguasai nomor 41 nomor rumah saksi nomor 47 saksi baca seluruhnya pak Sigit menguasai nomor 41 pak Sigit nomor 43 Pak Jaenudin dituduh menguasai nomor 45 pak Jaenudin itu nomor 51 saksi bilang ini hanya main-main seperti yang tidak serius gugatan kenapa orang disana tidak pernah ada sengketa-sengketa selain menguasai makanya saksi bilang ini mah hanya orang tertentu ;
- Bahwa bukan salah objek ini hanya permainan makanya saksi tidak datang saksi anggap lalu saja karena saksi dibidang menguasai tanah nomor 41 padahal saksi punya nomor rumah 47 berarti salah PT. NCI nomor 43 digugatan saksi melihat nomor 41 Jaenudin nomor 51 didalam gugatan nomor 43 ;
- Bahwa setelah saksi membaca ada tidak perubahan gugatan, setelah itu saksi tidak mengikutin tidak tahu ;
- Bahwa didalam putusan ada tidak perubahan didalam putusan saksi kurang teliti tidak membaca ;
- Bahwa saksi tidak tahu dokumen-dokumen yang dimiliki oleh Penggugat terhadap objek yang sekarang digugat sertifikatnya ;
- Bahwa apakah pernah membaca pernah melihat saksi, kalau melihat belum pernah tapi kalau surat-surat keterangan disana membaca dari putusan-putusan ;
- Bahwa untuk yang dua objek ada 2 sertifikat pernah tahu tidak atas nama siapa, kalau dulu itu ibu TJITJAH yang punya sama satu lagi yang didepan mungkin pak Rudi dan untuk yang pak Rudi saksi tahu untuk objek yang didepan ;
- Bahwa Lokasi pak Sigit (Penggugat) sejak dulu yang saksi ketahui lokasinya di Kecamatannya Lengkong Kelurahan Lingkar Selatan sama dengan yang saksi ;



- Bahwa sejak tahun 1993 saksi disana sampai sekarang belum pernah ada dimekarkan Batununggal menjadi Lengkong atau Lengkong menjadi Batununggal ;
- Bahwa tinggal di objek itu saksi dari tahun 1993 kalau Penggugat yang saksi tahu tahun 1995 itu sama ibu TJITJAH sudah dijual pembelinya siapa saksi tidak tahu hanya setelah tahun dua ribuan pak Sigit (Penggugat) membangun kantor disana dulu itu dipakai kantor NCI dipakai tahun 1995, 1997 ada kantor NCI tapi belum dibangun maksudnya belum gedung masih kayu ;
- Bahwa Pak Sigit (Penggugat) tidak pernah tinggal disana ;

2. Saksi AKHMAD BAEHAKI, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengenal Pak Sigit (Penggugat) kenal sebagai karyawan ;
- Bahwa saksi tahun 1991 sudah kerja di perusahaan pak Sigit (Penggugat) perusahaan PT. NUANSA CERAH INFORMASI pensiun tahun 2024 ;
- Bahwa saksi masuk dari tahun 1991 saksi kenal pak Sigit (Penggugat) saksi karyawan pak Sigit (Penggugat) sebagai Direktur NCI ;
- Bahwa saksi tahu ada permasalahan objek yang menyangkut dari perusahaannya ;
- Bahwa kenapa PT. NCI ini lokasi objek itu objek dari PT. NCI setahu saksi kebetulan saksi sebagai karyawan di Keuangan pada saat itu ada transaksi pembelian tanah kebetulan saksi sendiri pada saat itu yang melakukan pembayaran kepada penjual artinya saksi yang menyelesaikan secara administrasinya pembelian itu;
- Bahwa pembelinya dari siapa yang saksi ingat ada 3 orang ada pak Memed, pak Djaja dan ibu Tjitjah ;
- Bahwa apakah proses transaksinya ada hambatan misalkan ada orang nge blokir atau ada orang klaim bahwa tanah itu punya dia ada tidak selama proses itu, pada saat transaksi tidak ada hambatan sama sekali, lancar-lancar saja dan sampai terbitnya sertifikasi tidak ada yang blokir atau yang keberatan ;
- Bahwa betul dalam dokumen dibuktikan tanah ini pernah dijamin ke Bank ;
- Bahwa saat dilaksanakan penjaminan ke Bank apakah ada penolakan dari Bank bahwa ada sengketa atau lainnya atau apakah di blokir karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- diletakan sita Jaminan atas objek tersebut, pada saat itu tidak ada masalah pengajuan normal kreditnya juga dapat sebagaimana layaknya;
- Bahwa pada saat mengajukan kredit tahun 2000 tidak ada hambatan dan pengajuan proses kredit sampai dengan pelunasan sudah lunas ;
 - Bahwa saksi lupa tahun lunasnya yang saksi ingat pelunasannya dengan uang kantor ;
 - Bahwa benar sertifikat atas nama pribadi pak Sigit (Penggugat) dan kenapa sampai belum dialihkan ke perusahaan saksi tidak tahu apa latar belakangnya sepengetahuan saksi kalau pengajuan ke Bank lebih mudah atas nama perorangan karena SHM jadi lebih mudah SHM daripada SHGB dalam proses Perbankan ;
 - Bahwa apakah ada pemisahan harta tidak misalnya pak Sigit (Penggugat) secara tegas bahwa itu bukan hartanya tapi masuk dalam aset perusahaan apakah saksi tahu, saksi tahu kalau dalam pemisahan jelas tegas karena didalam laporan Keuangan di transfer juga itu muncul di laporan Keuangannya jadi itu mutlak punya perusahaan walaupun atas nama pak Sigit (Penggugat) dan selama ini tidak ada masalah dengan perusahaan atas nama itu ;
 - Bahwa selama saksi bekerja tidak pernah digunakan secara pribadi ditempatin secara pribadi tempat itu oleh Bapak Sigit (Penggugat) memang dari dulu dari awal digunakan sebagai kantor NCI ;
 - Bahwa belakangan saksi tahu objek itu digugat oleh pihak ketiga kalau dulu tidak ada ;
 - Bahwa belum pernah waktu digugat awal NCI turun tangan langsung menggugat;
 - Bahwa sejak tahun 1991 sampai pensiun posisi saksi dibagian Keuangan ;
 - Bahwa pada saat transaksi objek transaksi dengan 3 bidang tanah pak Memed, pak Djaja dan ibu Tjitjah lokasi ke 3 objek tersebut di Pelajar Pejuang 45 ;
 - Bahwa sampai sekarang dokumen yang saksi ketahui semenjak di transaksikan dokumen kepemilikannya sudah sertifikat ada dua sertifikat letaknya yang dibelakang 1 yang di depan 1 alamat persisnya saksi sudah tidak hafal masuk Kecamatan Lengkong ;

Halaman 66 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk Lengkong dengan Batununggal apakah pernah ada atau tidak pemekaran dari wilayah Lengkong ke Batununggal saksi tidak hafal sampai kesana atau sebaliknya dari Batununggal ke Lengkong ;
- Bahwa mengenai objek yang pernah dijaminkan ke Bank 1 atau 2 objek dua-duanya satu kesatuan dipakai kantor seingat saksi 2 SHM pemilik nama di SHM tersebut Pak Sigit (Penggugat) ;
- Bahwa yang memproses mengajukan pinjaman Perusahaan kami orang Keuangan yang tanda tangan pinjamannya pak Sigit (Penggugat) sebagai Direktur dan apakah hanya pak Sigit (Penggugat) saja biasanya Komisaris ;
- Bahwa Sri Wisnaningsih isterinya Penggugat tidak ada keterkaitan di perusahaan ;
- Bahwa tahun 2014 tidak ada di jajaran Direksi atau Komisaris atau bagian Keuangan Sri Wisnaningsih ;
- Bahwa kenapa sampai bisa menanda tangan karena pengajuannya SHM itu pribadi SHM nya atas nama pribadi walaupun untuk keperluan kantor makanya diperlukan tanda tangan isterinya ;
- Bahwa ketika 2 SHM diagunkan ke Bank BNI yang mengajukan dan yang menerima uangnya Perusahaan ;
- Bahwa permohonannya pribadi atau perusahaan kalau permohonan karena itu pakai SHM nama beliau jadi permohonannya itu pak Sigit (Penggugat) ;
- Bahwa waktu diterima dokumen karena yang memproses bagian Keuangan bagaimana sampai ada tanda tangan atas nama Sri Wisnaningsih disana, kalau proses tanda tangannya saksi lupa tapi kalau tanda tangan itu harus ada tanda tangan bu Sri Wisnaningsih karena pengajuannya atas nama pribadi karena sertifikatnya atas nama pak Sigit ;
- Bahwa saksi pernah membaca 2 SHM tersebut di dua SHM tersebut atau salah satu ada tertulis nama Rudi Indrawati ;
- Bahwa selain dari ke 3 orang yang disebutkan tadi ada transaksi dengan Rudi ;
- Bahwa bukti P-21 yang diperlihatkan kepada saksi dihadapan Majelis Hakim pernah saksi melihat dan saksi pernah membaca ;

Halaman 67 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



- Bahwa pada saat terjadinya perubahan kreditnya bisa dilakukan perubahan Perubahan itu setahu saksi setiap plang pembelian itu ada waktu kemudian nanti diperpanjang ;
- Bahwa saat perubahan perjanjian kredit itu apakah ada halangan misalnya Bank bilang tidak bisa diperpanjang karena ada pemblokiran, ada sita jaminan pihak ketiga ada tidak keterangan Bank seperti itu, sampai dengan lunas seingat saksi tidak ada masalah ;

3. Saksi IRWAN NURFAJAR, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengenal Penggugat sejak ada kasus Perdata tanah yang di Jl. Pelajar Pejuang 45 tahun 2004 ;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat yang saksi tahu Penggugat Direktur di PT. NCI ;
- Bahwa Gedung PT. NCI saksi tahu ada tahun 2000 sejak saksi menikahi isteri saksi karena rumahnya disebelahnya PT. NCI ;
- Bahwa apakah Penggugat pernah tinggal disitu atau sudah langsung bangunan disitu setahu saksi itu bangunan kantor karena ada karyawannya bukan Pribadi ;
- Bahwa apakah Penggugat atau Direktur PT. NCI ini yang digugat, Pak Sigitnya (Penggugatnya) yang digugat ;
- Bahwa saksi tahu ada gugatan ini karena ibu saksi juga digugat sebagai Tergugat V ;
- Bahwa yang saksi ketahui mengenai lokasi gugatan yang diajukan terhadap lokasi itu khususnya berdekatan dengan Penggugat ini keseluruhan digugat itu tanah ;
- Bahwa berapa luasnya yang digugat secara pasti saksi tidak tahu tapi kalau membaca dari gugatannya kurang lebih 2500 meter persegi termasuk tanah ibu saksi ;
- Bahwa didalam gugatan itu lokasinya tidak ditentukan batas-batasnya tidak jelas;
- Bahwa tidak dijelaskan dalam gugatannya terhadap ibu saksi pada saat konstateringpun mereka tidak tahu batas-batasnya;
- Bahwa saksi lupa bulan dan tahunnya konstatering dilakukan saksi hadir pada saat konstatering hanya saksi bertanya saat itu ke kuasa hukum sama ke Penggugatnya wakil dari Penggugat tahu tidak batas yang digugat ini batasnya mana saja tidak tahu ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelum konstatering tidak ada sidang setempat dalam perkara itu tidak ada penunjukan batas-batas keseluruhan 2500 ini ;
 - Bahwa dalam gugatan tidak ada dimasukan persil, kohir hanya alamat, luas ;
 - Bahwa luas dan alamatnya dibikin kabur jadi Tergugat V ditulis menguasai tanah Tergugat VII, Tergugat VII menguasai tanah Tergugat jadi dibikin bingung tumpang tindih tidak ada kejelasan jadi saling menguasai tapi semua Tergugat batas-batasnya tidak ditentukan secara sfesifik ;
 - Bahwa persil dari Penggugat 1239 persil 15 S2 ;
 - Bahwa saksi tahu dalam perkara ini Penggugat yang dalam perkara No.52 itu adalah Tergugat I dalam perkara ini ;
 - Bahwa saksi tidak tahu didalam gugatan disebutkan bahwa objek milik Penggugat ada peralihan atau Konfersi dari Kohir atau persilnya dari Batununggal ;
 - Bahwa saksi tidak tahu pernah ada pemekaran wilayah Lengkong dengan Batununggal;
 - Bahwa saksi berbatasan dengan tanah milik Penggugat kantor PT. NCI Nomor 43 rumah ibu mertua saksi nomor 41 ;
 - Bahwa bukti P-23 diperlihatkan kepada saksi Ir. Sigit Tergugat VI (Penggugat) tidak benar ini nomor 41 itu rumah ibu mertua saksi tertukar;
 - Bahwa sekarang objek yang disengketakan dalam perkara ini kosong tidak tahu siapa yang menempatin ;
4. Saksi TITA SUGIARTI, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa saksi mengenal Penggugat kapasitas saksi mengenal Penggugat Penggugat sebagai Direktur PT. NCI karena berkantor disitu Kantor itu berdiri sejak tahun 1993;
 - Bahwa saksi tahu berdiri sejak tahun 1993 karena saksi lahir besar disitu jadi kantor itu sudah ada sejak tahun 1993 sebelum sebesar sekarang ;
 - Bahwa ada gugatan tahun 2004 kalau mengenal Penggugat karena Penggugat namanya Direktur jarang berkomunikasi dengan warga sekitar jadi hanya mendengar nama Penggugat jadi saksi mengenalnya sejak ada gugatan ;
 - Bahwa saksi tidak tahu apakah Penggugat digugat sebagai Direktur atau pribadi digugatan itu;

Halaman 69 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat perkara tahun 2004 tidak dilakukan yang namanya pemeriksaan setempat ;
- Bahwa penentuan batas-batas lokasi yang 2500 meter persegi tidak pernah juga ditentukan dan persil yang digugat terhadap bapak saksi P 15 S2 yang bapak saksi P15 D2 sedangkan Kohirnya 1221 salah kohir juga ;
- Bahwa apakah saksi pernah bertemu tidak atau berjumpa dengan Penggugat dalam perkara nomor 52 dalam perkara ini disebut Tergugat I pak Encep Rahmat saksi tidak mengenal ;
- Bahwa dari kecil saksi disitu tidak pernah ada dia berkeliraran atau mengaku punya tanah disitu tiba-tiba mengaku punya tanah disitu ;
- Bahwa PT. NCI yang ditempatin oleh Penggugat sebagai Direktur saksi tahu nomornya nomor 43 ;
- Bahwa bukti P-23 yang diperlihatkan kepada saksi Penggugat disini sebagai Tergugat VI apakah benar tidak ini alamatnya Tergugat VI mengklaim telah memiliki benar tidak ini kantor PT. NCI ini rumah ibu Saadah salah lokasi ;
- Bahwa Penggugat dan PT. NCI ini salah lokasi ;
- Bahwa pernah ada Konstatering saksi tidak tahu apa itu Konstatering ;
- Bahwa Objek yang dimiliki oleh Penggugat bertetangga dengan saksi Kecamatan Kecamatan Lengkonng ;
- Bahwa saksi tidak tahu ada pemekaran antara wilayah Lengkonng dengan Batununggal ;
- Bahwa sejak kecil saksi disitu disekitar situ memang sudah rumah tidak ada sawah darat dari dulu ;
- Bahwa Penggugat menyatakan bahwa tanah itu dahulu itu sawah dari kecil saksi disitu perumahan penduduk padat tidak ada sawah ;
- Bahwa saksi tidak tahu yang namanya Karna Unus dan tidak pernah mendengar yang namanya Karna Unus ;
- Bahwa dalam putusan tidak ada disebut namanya Karna Unus ada juga Encep Karna ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa Rahmat Karna dan tidak tahu apakah orangnya sama ;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar Encep Karna, Karna Unus dengar itu sejak ada gugatan tidak tahu apakah itu orangnya sama atau alias alias ;

Halaman 70 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



5. Ahli DR. DARWIN GINTING, S.H.,M.H., pada pokoknya memberikan pendapat sebagai berikut :
- Bahwa bicara Undang-Undang Pokok Agraria dikaitkan dengan pendaftaran perkembangan terakhir PP No.24 tahun 1997 dan dikaitkan dengan PP yang terakhir yang diatur Undang-Undang Cipta Kerja PP No.18 tahun 2021 maka proses munculnya sertifikat atas tanah itu dimulai dari hulu sampai hilir hulu itu memang kalau kita lihat tanah-tanah Negara kalau tanah hak dia bisa karena dapat akta PPAT kemudian memenuhi syarat semua apa yang ada di akta itu mulai dari awal sampai akhir kalau memenuhi syarat dibuat akta jual beli atau apapun dia kemudian di proses dengan segala yang ada kemudian lapor ke BPN sebagai hilir BPN lah yang mengurus sertifikat itu menerbitkan dengan pengukuran kemudian gambar bidang kemudian dibuat surat ukur selanjutnya digabung surat ukur buku tanah menjadi satu kesatuan dengan sertifikat proses ini membutuhkan waktu yang lama dan biasanya membutuhkan suatu ketelitian yang tinggi sekalipun pendaftaran tanah itu dikita ada sistem publikasi negative maka proses pendaftaran tanah itu tidak bisa grasa-grusu karena disitu dibutuhkan ketelitian proses yang memenuhi semua syarat dan kemudian setelah terpenuhi BPN sebagai Hilir menerbitkan sertifikat pertanyaannya karena menurut Undang-Undang Pokok Agraria sertifikat itu adalah alat bukti terkuat terhadap kepemilikan hak di Republik ini artinya apa artinya terkuat selama belum ada bukti lain menyatakan bahwa itu tidak sah maka dia diterima apa adanya maka dengan demikian pemegang sertifikat itu dilindungi oleh hukum karena memang salah satu Azas didalam UUPA ada kepastian hukum maka siapa yang memegang sertifikat itu dianggap dia adalah pemilik tanah dan dalam konteks belum ada yang membuktikan lain dia mendapatkan kekuatan terhadap kepastian sertifikat itu mana kala ada yang ingin mencoba membuktikan bahwa itu tidak benar tentu ada proses tidak gampang barangkali di Indonesia sering muncul sertifikat ganda sertifikat ganda ini muncul sebenarnya tidak mungkin terjadi kalau BPN nya teliti warkah-warkahnya dari Desa itu benar hari ini banyak sertifikat ganda Karena ketidak telitian kalau teliti, cermat dan tidak asal-asalan saya yakin sertifikat ganda itu tidak mungkin terjadi tetapi itu yang terjadi hari ini kalau ada sertifikat ganda dia menyatakan ada miliknya dia bisa digugat atau bisa juga karena dia punya AJB dari PPAT itu diatur dalam pasal

Halaman 71 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



23 PP No.18 tahun 2021 jadi bisa mengatakan saya punya akta ini atau saya punya AJB didampingi dengan warkah-warkah alas hak munculnya sertifikat diawali dengan AJB atau alasan lain bisa saja alas haknya Hibah bisa juga tukar menukar bisa juga memasukan dalam perseroan bisa juga hak guna bangunan diatas hak milik tapi paling tidak alas hak ini yang paling penting kalau alas hak nya sudah salah prosesnya berjalan maka hasilnya pun salah jadi kalau hulunya tidak benar hilirnya juga tidak beres karena itu saya katakan pemrosesan sertifikat itu dibutuhkan waktu yang cukup lama itu karena ketelitian tapi dengan PP No.18 tahun 2021 perlu percepatan proses sertifikat sehingga Karena ini kalau PTSL cukup dengan diumumkan 14 hari kalau sporadik 1 bulan karena apa karena mungkin ada kebutuhan percepatan dalam kepentingan Negara untuk membuat semua tanah di Indonesia akan menuju bersertifikat awalnya menuju 126 juta persil dan ini sudah hampir 95 % ini artinya bahwa ketelitian itu tidak selalu lama maka hal ini dikaitkan nanti sertifikat elektronik itu makin cepat lagi sekalipun hari ini masyarakat ada yang belum Wellcome karena sertifikat elektronik tapi mau tidak mau karena sudah diproses oleh Negara kita harus terima dengan demikian kalau orang ingin membuktikan bahwa itu adalah miliknya silahkan nanti yang menentukan Pengadilan;

- Bahwa kalau kita melihat warkah-warkah didalam penerbitan suatu sertifikat itu panjang ceritanya kalau kita lihat ke belakang mulai dari disamping C Desa itu kita samakan kalau dulu Girik itu hanya bukti membayar pajak kalau Kohir nomor Kohir itu adalah pembayaran pajak kalau C Desanya bukti pembayaran kalau Kohir hanya nomornya tentu kita lihat juga bagaimana sejarah persil tanah ini dari awal sampai akhir ada tidak dokumen pendukungnya akan dibutuhkan juga warkah itu biasanya saksi kalau dulu itu dari Desa atau Lurah memberi keterangan bahwa tanah ini tidak sengketa ada saksi mengatakan ini pemiliknya dari dulu anu, anu, anu nanti dilihat dalam buku tanah benar tidak itu jadi hal ini bukti tanah ini jadi barang yang ajaib di Republik ini oleh karenanya sering terjadi hal-hal sertifikat ganda itu karena kita harus mengerti kalau Desa kalau di kota Lurah mereka tidak ngerti apa arti pentingnya itu C Desa atau dokumen itu maka kalau diminta C desa dia kasih saja dan didalam dokumen buku Desa itu harusnya yang benar itu dari dulu saksi bilang kepada Kepala Desa karena saya 20 tahun Ketua Tim pembebasan tanah Transmigrasi seluruh Indonesia saya katakan kalau

Halaman 72 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



You keluarkan C Desa harus jelas untuk apa kalau mau buat urus sertifikat sebutkan tanggal sekian buat siapa kalau untuk penjual tulis tanggal sekian untuk siapa ini yang tidak terdata didalam buku tanah maka inilah yang menyebabkan sering terjadinya pemberian pengeluaran warkah C Desa itu kemudian di proses untuk sertifikat lebih lanjut ini yang menjadi masalah sering terjadi di Republik ini oleh karenanya saya katakan kita harus sadar bahwa memang Kepala Desa atau Lurah tidak mengerti apa arti pentingnya apa dokumen yang diberikan apalagi dikasih uang besar itu kencang itu saya tahu itu kalau orang Jakarta ke Bandung dikasih 2 juta hari itu keluar C Desa sudah beberapa kalipun itu keluar ini saya katakan begini karena saya pengalaman itu sudah puluhan tahun jadi saya tahu persis jadi saya juga Ketua Tim PPAT se Indonesia sering bertemu dengan BPN pusat bagian dari anggota tim Mafia Pusat inilah tantangan kita sebenarnya oleh karenanya saya katakan tadi warkah itu kalau dulu adalah kalau kita lihat Kepala Desa itu warkah itu modalnya kalau dia Kepala Desa warkah itu dibawa-bawa tidak ditinggalin di kantor karena itulah senjata dia untuk mencari uang karena Kepala Desa pemilihan langsung modalnya perlu kuat maka dia jaga kalau warkah-warkah ini terpenuhi semua alas hak sudah jelas nanti ada proses pengajuan pendaftaran ke BPN dan BPN akan proses kalau seluruh persyaratan sudah terpenuhi menurut SOP di BPN kalau sudah terpenuhi baru ditunjuk juru ukur tapi bayar dulu di loket juru ukur diberi tugas akan dilakukan pengukuran kemudian hasil pengukuran ditentukan surat bidang nanti dengan proses yang ada baru setelah surat bidang ada nanti ada panitia kalau dulu panitia tim Juridis kembali ke Desa melihat apakah tanah yang diproses sertifikat ini data-data dia di BPN dokumen yang di BPN itu sesuai tidak yang ada di Desa ini yang sering tidak sama tetapi BPN itu tugasnya termasuk C Desanya persilnya semuanya apakah sudah berapa hari dikeluarkan atau tidak itu BPN harus melihat BPN kalau dia tidak sesuai tidak nyambung pasti dia bilang tidak bisa ini dan ini yang sering terjadi apalagi persil dan dibuku tanah itu kelihatan nyambung tidak kalau di cocokan di BPN sering ada yang dibuku tanah tidak sesuai dengan di BPN ini yang menjadi masalah kalau sesuai tentu mereka akan pulang hasil on the spot ditentukan kepada Panitia 9 kalau dulu setelah di cek ok sehingga diketuk palu untuk diproses pengumuman itulah kira-kira yang harus dilakukan kalau dulu pengumumannya 3 bulan kalau

Halaman 73 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



sekarang lebih percepatan itulah kira-kira yang saya katakan tadi bahwa kalau itu dipenuhi dari awal sampai akhir benar-benar saya kira tidak pernah terjadi sertifikat ganda di Republik ini tetapi bagi kita barang akrobat di Republik ini oleh karena itu banyak korbannya dan ini harus kita selesaikan itulah maka munculnya semangat pembuatan sertifikat yang lebih bagus lagi dengan elektronik itulah tujuannya karena teknologi itu bagaimanapun dia punya kemampuan membuat lebih bagus lebih akurat lebih efisien dan barangkali lebih cepat ;

- Bahwa apabila setelah terbit sertifikat mungkin dalam buku tanah di BPN sesuai dengan apa yang ada di Desa kemudian ada gugatan terhadap sertifikat tersebut dengan alasan bahwa dia mempunyai C Desa ataupun Kohir bahwa lokasinya terletak di tanah tersebut bagaimana menurut ahli dimungkinkan atau tidak, tadi diawal sudah saya sampaikan dimungkinkan tetapi harus dilihat apakah ini benar-benar warkah itu bukan kepemilikan atas tanah itu hanya Embrio jadi warkah-warkah yang ada itu bukan bukti kepemilikan tanah apalagi C Desa itu hanya bukti pembayaran pajak itu hanya Embrio oleh karena kalau dia semua saya katakan ada saksi hidup kemudian ada sejarahnya dilihat tidak Lisiting yes ok Baru kemudian diperiksa oleh Tim BPN Tim Juridis juga Ok baru diproses kemudian diumumkan kalau tidak ada klaim baru dia menjadi alat bukti yang kuat kalau dia belum di proses dia hanya Embrio jadi saya mau katakan ke kita jikalau hanya warkah-warkah itu sebenarnya lemah sekali tapi kalau terpenuhi semua ya itulah tugas BPN diberi otoritas untuk itu oleh karenanya saya katakan warkah-warkah kita selama ini sangat tidak mendukung apalagi di tengah hutan sering tidak ada warkah kalau saya membuat pembebasan pengadaan tanah Transmigrasi tidak ada warkah sebab konstruksi hukum dan sampai hari ini tidak ada tanah yang saya tangani seluruh Indonesia bermasalah karena sebuah konstruksi hukum yang benar dan tidak ada sama sekali saya 20 tahun saya bebaskan Transmigrasi tidak ada yang bermasalah karena saya teliti dan teliti itu butuh waktu teliti dan butuh waktu butuh keahlian butuh kompetensi disamping itu butuh hati bekerja itu kalau dengan hati nyaman ;
- Bahwa Azas Nebis In Idem ini memang suatu diskursus yang ada didalam suatu hukum acara baik perdata maupun pidana tetapi kita punya beberapa pendapat mengatakan Nebis In Idem itu dikatakan kalau satu kasus pernah diajukan objeknya sama subjeknya sama yang

Halaman 74 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



berkepentingan sama disitu sehingga dianggap dia Nebis In Idem dan sudah diputus ini ada beberapa pendapat yang mengatakan seperti itu tapi bagi saya kalau dikaitkan masalah tanah ini bedanya dengan masalah-masalah perkara lain kalau masalah tanah memang berbeda dengan kasus-kasus lain karena apa didalam tanah itu banyak administrasi pertanahan yang harus terpenuhi jadi tidak bisa kita mengatakan Nebis In Idem kalau tidak jelas letak tanahnya luas tanahnya batas-batas tanahnya kemudian sertifikat yang muncul itu ada namanya atas nama siapa luasan ini harus sesuai dengan apa adanya jangan karena memang disitu dikatakan biasanya kalau jual beli belum bersertifikat plus minus muncul yang pasti kalau sudah dikeluarkan sertifikat kalau kita mengatakan Nebis In Idem suatu gugatan tanah harus dilihat dulu persilnya itu persis sama tidak jika perlu kita lihat persilnya kebelakang satu sertifikat muncul ada warkah pendukungnya itu bisa di cek dan itu terbuka untuk Publik siapapun kita harusnya kalau ada sertifikat kita diganggu orang kemudian kita ingin membuktikan bahwa sertifikat benar atau tidak bisa dikuatkan dengan warkah itulah yang saya katakan tadi tidak bisa sekarang saya kasih contoh itulah bedanya benda bergerak dengan benda tidak bergerak kalau benda bergerak jual mobil saja kita masih cek nomor mesin nomor sasis nomor rangka plat itu harus jelas apalagi tanah tanah itu sejarahnya panjang lagi maka saya katakan tadi semua warkah-warkah harus di cek kemudian luasannya jelas karena apa tiap sertifikat punya keunikan masing-masing jadi kalau 1 sertifikat itu yang benar itu 1 yang sah itu menurut ilmu Geodesi tiap sertifikat punya keunikan masing-masing contohnya kordinatnya akan berbeda satu dengan yang lain batas-batasnya akan berbeda jadi kalau ditanya kepada ahli Geodesi sertifikat itu tidak mungkin ganda kalau teliti karena ada keunikan tersendiri saya lakukan karena saya juga punya sertifikat mengukur juru ukur di ITB 3 bulan tapi bukan sarjana tapi saya tahu treak-treak bagaimana mengukur yang benar oleh karenanya saya katakan tadi itu ada keunikan sendiri jadi dikaitkan dengan keadilan tadi bahwa orang mencari keadilan sah-sah saja tujuan hukum itu salah satu adalah yang klasik adalah keadilan oleh karenanya kalau menentukan satu perkara Nebis In Idem harus dipikirkan benar-benar apakah benar-benar ini sesuai atau tidak Nebis In Idem atau tidak terkait dengan tanah harus lihat warkahnya semua dari awal sampai akhir jangan hanya melihat

Halaman 75 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



sertifikat tok semua lihat dari awal bisa lihat ke BPN sehingga nanti kalau semua mengatakan sesuai kita terimalah nanti yang menentukan Nebis In Idem atau tidak di Pengadilan Hakim yang menilai ;

- Bahwa belum ada sertifikatnya ini hanya menyangkut mengenai kepemilikan dari yang menuntut dalam putusan itu disebut si A sebagai mempunyai tanah dengan batas, lokasi yang sudah tepat bagaimana pendapat ahli apabila dilapangan terjadi kebalikan jadi seorang menuntut tapi dalam putusan itu sendiri tidak jelas disebutkan bahwa batas lokasi tanah milik si A lokasinya dimana batas-batasnya tidak jelas menurut ahli apakah si A ini dapat melakukan Eksekusi atas putusan yang dia peroleh, Jadi kembali yang saya sampaikan ke Majelis kalau anda punya kepemilikan atas tanah saya katakan tadi dia harus jelas persilnya, luasnya, batasnya kemudian semua dokumen yang dibutuhkan ada sejarah dan sebagainya tidak bersengketa jadi kalau ada orang mengatakan saya punya sertifikat tapi tidak jelas persil, luas dan tadi semua bagaimana mungkin dia menyatakan itu hak dia kalau tidak didukung oleh dokumen yang dibutuhkan untuk menyatakan satu sertifikat tanah jadi kembali kepada sertifikat tanah itu alat bukti yang terkuat pada buku tanah jadi kalau bukan sertifikat kita belum bisa mengatakan kepemilikan yang sah jadi kita kembalikan kepada teori hukum ;
- Bahwa dalam warkah itu tentunya ada daftar riwayat tanah ada C Desa buku B dan sebagainya apakah bisa C Desa atau Kohir berubah dari Kohir A riwayat awal kemudian berubah persilnya, Persilnya tidak akan pernah berubah dari sananya nomor persil tidak akan berubah saya katakan tadi waktu membayar pajak jadi artinya C Desa itu kalau kembali ke jaman kolonial itu pintarnya Belanda dulu sebenarnya tujuan pendaftaran tanah untuk mencari pajak kalau dulu You punya C Desa maka dianggap dia bisa membayar pajak nomor kohirnya tentu terkait ini sekarang ini masih kita pakai maka hari ini dengan kita lihat dengan banyaknya masalah maka PP Nomor 18 tahun 2021 turunan Cipta Kerja akan memperbaiki ini sebenarnya jadi nanti warkah-warkah itu tidak dipakai lagi sebagai alat bukti Embrio untuk memperoses sertifikat maka dalam PP No.18 tahun 2021 itu mengatakan kita tidak pakai itu lagi tidak sembarangan kembali yang saya katakan tadi bahwa tidak mungkin berubah karena dari awalnya seperti itu itulah kenapa saya katakan didalam melihat terbitnya satu sertifikat ada benang merahnya tidak ada

Halaman 76 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



yang putus atau tidak kalau putus mestinya harus dicari kenapa putus ada apa ini maka saya katakan tadi terjadi sertifikat ganda inilah yang kita hadapi dan kita harus perbaiki itulah semangat PP No.18 tahun 2021 turunan Cipta Kerja ;

- Bahwa Proses pembatalan sertifikat itu sebenarnya Permen ATR No.9 tahun 1995 kalau satu sertifikat cacat administrasi misalnya prosedurnya tidak benar kemudian luas yang prosesnya tidak sesuai Kanwil BPN bisa melakukan pembatalan itu yang pertama masalahnya mengapa sudah tahu cacat administrasi tapi tidak dia batalkan itu yang pertama yang kedua Sertifikat itu adalah keputusan Pejabat Administrasi Negara oleh karenanya kalau ada orang ingin membatalkan satu sertifikat milik orang lain karena dia punya dokumen yang sah harus lakukan tunjukan ke PTUN itu cara membatalkan yang ketiga bisa juga melakukan pembatalan ke Pengadilan Negeri dengan perbuatan melawan hukum karena itu diperiksa dengan proses seperti itu biasanya masalah kaitan dengan kalau sertifikatnya itu nanti sah kalau diambil orang dapat ganti rugi ;
- Bahwa bagaimana pendapat ahli mengenai konstatering apakah dalam konstatering itu bisa dijadikan dasar untuk merubah data objek dalam suatu Penetapan atau Putusan, Kalau kita lihat konsep konstatering ini karena diragukan objek ini dari segi luas batas maka kalau satu gugatan yang masuk ke Pengadilan itu sebenarnya kalau sengketa tanah biasanya disitulah sekarang kemajuan didalam PP No.18 tahun 2021 pasal 93 mengatakan kalau sengketa tanah itu sebaiknya Hakim harus mengukur dulu supaya jelas dari awal tanah itu benar tidak sesuai dengan luasan dan batas-batas dilapangan karena apa tanah yang sudah sertifikat yang lama biasanya gambar situasinya mungkin sudah berubah dilapangan maka perlu dilakukan ini, ini perlu kehati-hatian jadi inilah tugas kita semua mulai dari penegak hukum mulai dari awal sampai akhir harus itu dan kemudian pasal 93 ayat 2 mengatakan kalau satu putusan yang sudah incraht sengketa tanah maka dikatakan Hakim wajib minta diukur ulang supaya jangan sampai tanah yang di eksekusi itu dilapangan persilnya berbeda itu yang akan terjadi hari ini kalau kita teliti dari awal tidak akan mungkin terjadi oleh karenanya konstatering itu bisa juga diminta penetapan kalau luas itu berbeda tapi putusan itu beda satu sengketa itu ada para pihak yang gugat menggugat kalau namanya konstatering itu biasanya kalau dibuat jadi penetapan itukan satu pihak

Halaman 77 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



jadi beda kasusnya yang menjadi masalah hari ini buat kita walaupun itu terjadi perbedaan seperti itu inilah yang kita gugat inikan dua-duanya satu putusan satu penetapan tetapi yang penting saya pikir bukan disitu kita harus lihat terhadap dua tanah yang bermasalah itu persilnya sama atau tidak kalau tidak sama itu cacat hukum ;

- Bahwa kalau dikatakan Konstatering itu berarti ingin melihat akurasi luasan yang ada kalau tanahnya awalnya sengketa tentu harus semua para pihak karena apa itulah yang sering hari ini yang menjadi masalah mengapa sertifikat banyak masalah soal batas karena penerbitan sertifikat banyak sekali pemilik tanah batas kiri kanan itu tidak hadir yang hadir pemilik tanah dia tunjuk saja batas-batas tanahnya soal nanti urusan belakangan itulah sebenarnya mau saya katakan hari ini dengan perkembangan teknologi digital itu Tehnologi yang merekam karena memanggil semua saksi itu tidak gampang jangan sampai pekerjaan Negara ini karena ini tugas Negara terganggu kalau kita ingin bicara yang benar kita tujuannya mencari kepastian semua para pihak yang disitu harus ikut masuk yang menunjukkan satu orang yang berkepentingan itu menentukan luas yang sebenarnya jadi itu harus kalau kita mau mencari kebenaran yang hakiki karena Konstatering itu tujuannya adalah mencari kebenaran luasan yang hakiki terhadap suatu tanah semua pihak harus hadir disitu ;
- Bahwa dalam menyampaikan batasannya tentunya ada klaim yang berbeda dari Penggugat ataupun Tergugat apakah kedua belah pihak ini harus menyampaikan secara detail luasan, batasan dan sebagainya atau cukup salah satu pihak saja, harus semuanya kalau dia bersengketa harus sama-sama biasanya kalau kita bicara luasan itu bisa di mediasi kalau tidak bisa di mediasi biasanya Hakim yang menentukan ujung-ujungnya kalau mediasi tidak jalan itu Hakim yang menentukan karena Konstatering tujuannya adalah mencari kebenaran yang hakiki formal dan materiil ;
- Bahwa didalam satu sertifikat tercantum data bahwa peralihannya itu dari persil didalam sertifikatnya berasal dari persil Kecamatan X ternyata sertifikat itu lokasinya berada di Kecamatan Y secara historis Kecamatan dan Y ini sejak dulu tidak pernah ada pemekaran dua-duanya berdiri masing-masing apakah memungkinkan sertifikat tersebut benar jika hulunya benar dan hilirnya juga benar, kalau kita lihat letak tanah letak tanah itu pasti satu tempat tidak mungkin 2 tempat kalau

Halaman 78 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



yang benar jadi kalau letaknya disitu kemudian ada pemekaran itu kita harus terima itu kalau memang hasil on the spot mengatakan seperti itu tapi kalau dia beda lokasi bagaimana mungkin 1 tanah dia didua Kecamatan kecuali dia diperbatasan jadi tidak mungkin kalau kita melihat logika terbitnya satu sertifikat dalam satu tanah kecuali tanahnya luas sebagian di Kecamatan anu tapi kalau tidak dia tidak mungkin terletak didalam didalam dua wilayah yang berbeda apalagi yang tidak pernah ada penukaran ;

- Bahwa objek para pihak yang sama tapi dikaitkan dengan masalah tanah objek itu harus clear tadi saya katakan kita tidak hanya melihat bahwa objek yang dikatakan sama tapi tidak dilihat dengan keasahan tadi karena apa semua sertifikat punya keunikan kemudian kita lihat kordinatnya sama tidak kalau kordinatnya berbeda ada masalah ;
- Bahwa Proses bantahan terhadap eksekusi masih berjalan belum ada putusan kasasi dipertengahan jalan ada gugatan masuk apakah ini berkaitan tidak dengan perkara bantahan tersebut terkait atau tidak, Tergantung bantahannya apa kalau bantahannya terhadap sertifikat yang sudah incraht orang menggugat sah-sah saja tapi disitulah nanti perlu pembuktian yang sama dengan cara bagaimana memberi bukti yang kuat khusus tanah bisa dilihat kebelakang yang memutuskan Hakim puncak pencari keadilan di Republik ini ada di Peradilan dan puncakny di Majelis ;
- Bahwa Penentuan para pihak yang ditarik sebagai pihak katakanlah sebagai Tergugat apakah ada kualifikasinya atau tidak satu kedua ketika kita mengetahui orang tersebut layak untuk dijadikan Tergugat tapi posisi sudah meninggal dunia apakah penggantinya terhadap yang meninggal dunia tersebut atau tidak dengan catatan Gugatan belum masuk atau belum diajukan, kalau kaitannya dengan tanah orang meninggal itu masalah perdata maka ahli warisnya akan muncul oleh karena itu hubungan keperdataan terhadap satu objek apapun itu tidak pernah putus harus ada ahli waris yang ditarik maka itu yang muncul ada surat keterangan waris tahun 1960 sekarang kita bawa dengan ahli waris yang baru itu harus muncul beberapa keterangan waris yang akurat yang up to date dan itu sering terjadi akhirnya menjadi kredit sekali untuk mencari kepastian sangat sulit ;
- Bahwa apakah penarikan pihak dalam gugatan sebagai Tergugat yang ditarik masalah tanah pernah membeli dari A, B, C, D apakah harus

Halaman 79 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



semua pihaknya ditarik sebagai pihak atau hanya tertentu sesuai selera mengambil sebagai Tergugat, kalau kita bicara yang benar harusnya yang berkepentingan semua tetapi ada juga pihak ketiga kadang-kadang tidak digugat tapi dia puya bisa muncul tapi tentu nanti dilihat siapa yang melakukan jual beli yang tidak sah itu yang dilihat tapi orang yang memiliki sertifikat yang sah dan benar dengan etikat baik dilindungi hukum jadi etikat baik itu yang perlu maka disamping etikat baik itu adalah dia punya kehati-hatian membeli tanah semua di cek disesuaikan dengan aturan yang berlaku ;

- Bahwa didalam peraturan perundang-undangan sepengetahuan ahli yang memiliki hak terhadap sebuah tanah terhadap sertifikat itu subjek hukumnya siapa, kalau kita bicara subjek hukum terhadap sertifikat kalau hak milik harus warga Negara Indonesia apakah orang iya orang;
- Bahwa kalau dianggap sebagai orang bagaimana badan hukum badan hukum juga bisa hanya badan hukum itu kalau dia perseroan terbatas secara umum adalah diberikan hak guna bangunan tetapi untuk badan hukum tertentu diijinkan dia dapat hak milik karena memang ada aruran dari tahun 1963 jadi itu dimungkinkan ;
- Bahwa Sertifikat yang tidak dapat di eksekusi ada hal-hal yang memang cacat terhadap putusan itu tapi harus dilihat misalnya cacatnya apa apakah dapat di eksekusi kalau ada bantahan saya kira tidak mungkin di eksekusi dulu saya kira itu kecuali dalam hukum acara orang-orang dalam putusan depan diputuskan langsung dilaksanakan serta merta tetapi saya pikir harus dilihat juga apakah ada diduga terhadap putusan-utusan itu objek nya juga ada masalah apalagi persilnya berbeda tidak bisa di eksekusi ;
- Bahwa ada putusan Non Eksekutable yang menjadi wewenang Ketua Pengadilan tadi ahli mengatakan sepanjang ada bantahan ataupun perlawanan tidak dapat di eksekusi kalau saatnya ada perlawanan atau bantahan ternyata di eksekusi bagaimana ahli, bisa dieksekusi atau tidak adalah kewenangan Hakim kalau satu Putusan sudah di eksekusi kita hanya menerima tetapi kalau kita mau lakukan gugatan ulang yang menentukan bisa atau Hakim karena dialah yang punya otoritas dan kewenangan ;
- Bahwa terkait Non Eksekutable kalau dalam suatu gugatan sengketa kepemilikan katakanlah perbuaan melawan hukum berkaitan dengan tanah tapi dalam gugatan itu dicantumkan dalam suatu luasan yang

Halaman 80 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



mengacu kepada tahun yang lalu misalnya katakanlah tahun 1950 yang tentunya batasan tersebut saat ini sudah ada perubahan kalau tidak dicantumkan secara detail menurut ahli apakah itu Non Eksekutable atau Eksekutable, sengketa tanah luasannya harus sesuai dengan yang benar di sertifikat di cek di belakangnya itulah yang benar soal itu kalau sudah masuk ke Pengadilan yang menentukan eksekutable itu Majelis ;

- Bahwa seandainya pada saat agenda persidangan tidak dilakukan pemeriksaan setempat bagaimana ahli, Hakekatnya harus ditempuh tapi akhirnya kalau putusan itu sudah keluar ya tadi kalau memang dia tidak memenuhi syarat dilaksanakan harus ditangguhkan dulu tetapi kalau memenuhi syarat Panitera Pengadilan yang menentukan di eksekusi atau tidak ;
- Bahwa dalam suatu perkara dalam beracara itu kita harus menentukan para pihaknya kemudian luas yang disengketakan apabila ada suatu perkara yang hanya berdasarkan pengakuan saja tidak pernah menjual atau mengalihkan ke pihak yang lain secara hukum bagaimana dan ternyata terhadap tanah tersebut sudah ada peralihan melalui AJB di PPAT kemudian ada tanah yang sudah dijual dan bersertifikat itu kemudian diajukan pengakuan hanya berupa pengakuan itu punya saya tidak pernah saya jual bagaimana pendapat ahli dan mengajukan gugatan harus ada batas-batasnya ternyata dalam persidangan tidak ditentukan batas kepemilikan yang dia punya bagaimana pendapat ahli, saya kira yang pertama tadi kalau orang pemilik tanah dia sudah punya AJB dan alas haknya jual beli itu punya dia tetapi mungkin jual belinya belum di proses sertifikat kalau sudah proses sertifikat tinggal perubahan status ke BPN artinya apa kalau dia punya AJB itu diproses sertifikat tidak bisa pengakuan untuk apa AJB kecuali AJB nya dibatalkan dan pengakuan itu terhadap tanah-tanah yang memang syarat-syaratnya terpenuhi tidak sembarangan juga pengakuan itu tapi kalau sudah ada AJB itu yang diproses sertifikat saya katakan tadi itulah hulunya dan semua dipenuhi persyaratan diproses oleh BPN kalau masalah luas tadi sudah saya jelaskan kita harus patuhi keluasan yang paling benar hakiki dengan dilakukan PS dilapangan ;
- Bahwa Untuk menentukan non eksekutable adalah kewenangan Ketua Pengadilan ;
- Bahwa terhadap objek yang sudah di eksekusi ada cara bagi pihak untuk melakukan upaya yaitu Bantahan, kemudian kalau bantahan itu

Halaman 81 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



harus bisa membuktikan kekuatan pembuktian itu proses dulu tapi pada akhirnya yang berwenang menyatakan itu iya atau tidaknya Hakim;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut diatas Tergugat I melalui kuasanya juga telah mengajukan 2 (Dua) orang saksi yang dibawah sumpah telah memberikan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi S. MANSUR, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal Tergugat I dan saksi tahu tanahnya Tergugat I yang diwilayah Lengkong saksi melihat sendiri dengan mata ;
- Bahwa waktu melihatnya itu dengan Tergugat I bersama-sama sambil bermain menunjukan bahwa yang sebelah Utaranya dia mengatakan iya benar itu tanah saya ;
- Bahwa Tergugat I mengatakan itu kepada saksi sekitar tahun 1900 sekian keatas kira-kira tahun 2000 ;
- Bahwa posisi tanahnya berada di Kecamatan Lengkong ;
- Bahwa Kecamatan Lengkong dengan Batununggal apakah bersebelahan atau bagaimana jauh kalau Batununggal dulu di Jalan Kiaracandong kalau Lengkong sekarang yang sebelah Seskoad ;
- Bahwa saksi tinggal di Kecamatan Batununggal sejak tahun 1966 ;
- Bahwa tidak ada Batununggal Kecamatannya itu dipecah menjadi Kecamatan Lengkong dan tidak ada dari Lengkong menjadi Batununggal;
- Bahwa sejak saksi tinggal di Batununggal Kecamatan Lengkong sudah ada ;
- Bahwa yang saksi tahu tentang tanahnya Tergugat I itu tanah dari isterinya Yuningsih itu menurut keterangan dari pak Rahmat Karna;
- Bahwa saksi dari tahun 1966 tinggal di Batununggal daerah tanahnya Tergugat I itu dulu masih sawah kalau sawah itu tidak ada hujan itu bangsa ubi, mentimun, Palawija saksi suka ngurek kesana sekarang sudah bangunan dari tahun 1980 terus tidak ada lagi sawah ;
- Bahwa yang Tergugat I tunjukan kepada saksi tanahnya itu sebelah mana sebelah mananya apakah saksi tahu, kalau menunjukan bahwa ini Seskoad perkiraan ada tanah saudaranya sebelah Selatan punya Tergugat I kira-kira pertengahan kesebelah sana ke sebelah Utara ;
- Bahwa apakah pernah ditunjukan batasnya kalau batasnya hanya benteng Seskoad saja ditunjukan dari jarak dekat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apakah itu Utara, Timur, Selatan atau Barat, sebelah Utara dari keluarga yang sebelah Seskoad hanya saksi tahu bentengnya saja tapi sudah ada bangunan tidak tahu milik siapa batas-batasnya sudah ada bangunan ;
- Bahwa saksi kenal Tergugat I sejak kapan, saksi disana sejak tahun 1966 dengan Tergugat I itu sudah 30 tahun dia menjadi Rw kebenaran saksi diangkat oleh Negara di Kelurahan Maleer jadi segala sesuatu kepentingan-kepentingan untuk apa saksi yang punya daerah istilahnya karena ini 8 Rw saksi kebagian 3 Rw kebenaran Rw 8 itu adalah bagian saksi untuk pemilihan Rw Rt Tergugat I tahun 1999 menjadi Ketua Rw selama 2 periode ;
- Bahwa saksi sudah kenal Tergugat I 30 tahun kalau yang bernama Karna Unus bapaknya kalau Encep Rahmat itu anak satu-satunya ;
- Bahwa Encep Rahmat dengan Karna Unus bapak dengan anak ;
- Bahwa bapaknya Karna Unus saksi kurang kenal karena tahun 1971 sudah meninggal ;
- Bahwa saksi tidak kenal ibunya Rahmat Karna menurut informasi meninggal tahun 1945 Encep Rahmat lahir tahun berapa sama hanya berbeda waktu ;
- Bahwa ibunya meninggal saksi pernah mendengar perkiraan 70 an menurut informasi ;
- Bahwa Encep Rahmat anak Runingsih saksi dengar itu informasi dari Cep Rahmat ;
- Bahwa saksi tahu lokasi tanahnya dari Encep Rahmat suka keliling yang sebelah punya keluarganya yang sebelah Utara kepunyaan pak Karna Unus ;
- Bahwa siapa yang mengelola kalau itu sawah, kebon justru dia hilang kepercayaan sampai sekarang dia baru tahu bahwa itu tanah orang tua, saksi sudah lama tahu maka kata saksi coba urusin karena tidak punya uang karena mengurus harus punya uang ke Pengacara ;
- Bahwa tanah punya nya dia sudah lama tahu tahun 1980 an juga sudah tahu dia itu hanya untuk mengurusin kembali itu warisan dia tidak mampu padahal sudah saksi berikan informasi ;
- Bahwa saksi pernah mendengar pak Encep Rahmat ganti nama ;
- Bahwa namanya itu terus sejak diberikan nama oleh orang tua tetap kalau saksi memanggil Cep Rahmat ;

Halaman 83 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg

Disclaimer

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



2. Saksi CUCU SUPRIADI, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tahu Rahmat Karna anak Pak Unus nama ibunya ibu Ningrum ;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan pak Unus pernah bertemu dengan isterinya ;
- Bahwa Encep Rahmat Karna punya anak isterinya masih ada nama isterinya ibu Een anak-anaknya namanya Iwan, Yanti, Didin, Heni, Yeni ada 5 ;
- Bahwa sepengetahuan saksi pak Rahmat Karna pernah ada masalah tanah yang saksi ketahui tanah yang bermasalah lokasinya di Jalan Laswi sekarang Jalan Pelajar Pejuang ;
- Bahwa persisnya saksi tidak tahu tentang lokasi tanah yang bermasalah ini saksi tahunya dari pak Rahmat langsung ngobrol dan tidak pernah ditunjukkan ;
- Bahwa saksi tinggal di daerah Kebon Gedang termasuk Kecamatan Batununggal ;
- Bahwa dari tempat saksi tinggal ketanah yang kata pak Karna ada sengketa di Jl. Laswi atau Jalan Pelajar Pejuang jaraknya kira-kira 3 kilometer ;
- Bahwa Jalan Pelajar Pejuang atau Laswi termasuk Kecamatan Lengkong;
- Bahwa sejak saksi lahir sampai sekarang tinggal disana tidak pernah mendengar antara Kecamatan Lengkong dengan Batununggal itu dimekarkan atau dipisahkan dan tidak pernah mendengar dari Kecamatan Lengkong berubah menjadi Batununggal ;
- Bahwa Kecamatan Lengkong dengan Batununggal Kecamatan yang sudah ada sejak dulu dan itu masing-masing ;
- Bahwa saksi masih kerabat dari pak Encep Pak Encep itu dari Pak Unus;
- Bahwa Pak Unus sepengakuan saksi pernah menikah 1 kali menikah kalau tidak salah dengan ibu Ningrum ;
- Bahwa kekerabatan saksi dengan pak Unus dari ibu saksi dan berapa saudara pak Unus saksi tidak tahu ibu saksi anak ke 1 ;
- Bahwa pak Unus punya keturunan dari isterinya ibu Ningrum 1 (Satu) namanya Pak Encep Rahmat;
- Bahwa karna Unus siapa Karna anaknya pak Unus Encep Rahmat;



- Bahwa apakah dia punya nama samaran tidak juga dulu di Kebon Gedang berhubung dia Ketua Rw suka di Encep-Encep ;
- Bahwa Pak Encep ini tidak pernah mendengar ganti nama dari dulu namanya Encep Rahmat lahirnya di Bandung ;
- Bahwa saksi tahu pak Encep Rahmat punya tanah tahu dari pak Encep sendiri kalau ngobrol kebetulan saksi jadi Karang taruna dia jadi Rw jadi suka sharing ceritanya dia punya tanah di Pelajar Pejuang tidak dijelaskan dapat darimana tanahnya dan saksi tidak tahu lokasinya dimana ;
- Bahwa ibunya pak Encep Rahmat ibu Ningrum saksi tahu dari pak Encep Rahmat ;
- Bahwa pak Encep Rahmat sudah meninggal isterinya pak Encep Rahmat Ibu Een nama sebenarnya saksi tidak tahu ;
- Bahwa pada waktu meninggal pak Unus kurang lebih tahun 1971 saksi datang dimakamkan di Cibangkong isterinya pak Unus ibu Ningrum saksi tidak tahu meninggalnya dan saksi tidak tahu meninggalnya ibu Ningrum makamnya dimana

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV melalui kuasanya menyatakan tidak akan mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III melalui kuasanya telah mengajukan kesimpulan melalui e_Court/e_Litigasi masing-masing tertanggal 31 Oktober 2024 ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan uraian putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan memohon putusan dalam perkara ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama surat gugatan Penggugat, maka yang menjadi dalil pokok dan merupakan inti dari pada dalil-dalil dalam surat gugatan adalah :

- Bahwa awalnya Penggugat Bersama beberapa rekannya mendirikan perusahaan PT. Aspros Binareksa dan PT. Nuansa Cerah Informasi;

Halaman 85 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 1994 PT. Aspros Binareksa membeli tanah dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 256/Kel. Lingkar Selatan dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 196/Kel. Lingkar Selatan tetapi di atasnamakan pribadi yaitu atas nama Ir. Rudy Wardhana;
- Bahwa tahun 1998 terjadi perubahan kepemilikan dan pimpinan pada PT. Aspros Bina Reksa dan PT. Nuansa Cerah Informasi dan Penggugat memilih menjalankan PT. Nuansa Cerah Informasi dan asset perusahaan dibagi, dimana SHM No. 256/Kel. Lingkar Selatan dan SHM No. 196/Kel. Lingkar Selatan menjadi asset PT. Nuansa Cerah Informasi dan yang semula atas nama Ir. Rudy Wardhana beralih menjadi atas nama Penggugat;
- Bahwa pada tahun 2001 kedua asset SHM No. 256/Kel. Lingkar Selatan dan SHM No. 196/Kel. Lingkar Selatan tersebut dijadikan agunan pada PT. bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dan dibebani Hak Tanggungan sampai dengan tahun 2014;
- Bahwa pada tahun 2004 timbul gugatan yang diajukan oleh Tergugat I dengan mendasarkan pada putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 6 Maret 1957 sedangkan identitas Tergugat I yang menjadi kewenangan Turut Tergugat II menimbulkan keraguan, demikian juga Surat Keterangan Waris yang menjadi kewenangan Turut Tergugat III, oleh karena itu mengenai hal tersebut telah dilaporkan ke Kepolisian dengan bukti lapor No. LPB/133/III/2023/SPKT/Polda Jabar tanggal 16 Maret 2023;
- Bahwa obyek sengketa saat ini dikuasai oleh Tergugat I berdasarkan Penetapan Eksekusi No. 69/Pdt/Eks/2009/PUT/PN Bdg jo. No. 52/Pdt.G/2004/PN Bdg jo. No. 125/Pdt/2005/PT Bdg jo. No. 2531 K/Pdt/2005 tanggal 24 Januari 2023;
- Bahwa kedua SHM milik Penggugat tersebut tidak pernah didalilkan dalam gugatan perkara No. 52/Pdt.G/2004/PN Bdg dan belum pernah dibatalkan sehingga eksekusi tersebut error in obyekto;
- Bahwa dengan demikian maka perbuatan Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV telah mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I :

DALAM KONVENSI :

Halaman 86 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



Dalam Eksepsi :

1. Eksepsi Nebis In Idem.

Bahwa gugatan aquo merupakan pengulangan atas perkara-perkara yang telah diputus dan berkekuatan hukum tetap atas beberapa putusan yaitu :

- Putusan Pengadilan Negeri Bandung KL.IA. Khusus Nomor: 52/PDT.G/2004/PN.Bdg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 125/Pdt/2005/PT.Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 2531.K/Pdt/2005. Halmana dalam perkara aquo, Penggugat merupakan salah-satu pihak yang berperkara (Tergugat VI). Halmana Putusan a quo telah berkekuatan hukum tetap dan telah dilaksanakan pelaksanaan putusan (eksekusi);
- Putusan Pengadilan Negeri Bandung KL.IA. Khusus Nomor: 270/Pdt.G/2009/PN.Bdg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 206/Pdt/2012/PT.Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1425 K/Pdt/2014. Halmana dalam perkara aquo, Penggugat merupakan salah-satu pihak yang berperkara (Pembantah). Halmana pada pokoknya, melalui Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1425 K/Pdt/2014. Yang telah berkekuatan hukum tetap, Permohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi yang salah satunya adalah IR. SIGIT WIRIYATMO (Penggugat) diputus dan dinyatakan ditolak dengan pertimbangan hukum bahwa IR. SIGIT WIRIYATMO dalam perkara tersebut merupakan Tergugat dalam perkara Nomor 52/PDT.G/2004/PN.Bdg Jo. Nomor: 125/Pdt/2005/PT.Bdg Jo. Nomor: 2531.K/Pdt/2005. Yang sudah kalah, dengan demikian, tidak berkwalitas untuk mengajukan gugatan/perlawanan/denden verzet dalam perkara a quo, sehingga perlawanan harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- Putusan Pengadilan Negeri Bandung KL.IA. Khusus Nomor: 301/PDT.G/2015/PN.BDG Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 28/PDT/2017/PT.Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 2081 K/Pdt/2017. Halmana dalam perkara aquo, IR. SIGIT WIRIYATMO merupakan Penggugat, juga dalam hal ini kembali menjadi Penggugat, dan objek yang dipersengketakan adalah sama;
- Bahwa sebagaimana dijelaskan pada eksepsi diatas, Gugatan Penggugat pula sebelumnya telah dihukumi oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama pada perkara nomor 418/Pdt.Bth/2022/PN.Bdg dan tingkat banding pada perkara nomor 398/PDT/2023/PT.Bdg, kemudian dalam pertimbangan hukum Majelis hakim tingkat Banding perkara nomor

Halaman 87 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

398/PDT/2023/PT.Bdg, Perlawanan yang diajukan oleh Sdr. WIDIARTO incasu PT. Nuansa Cerah Informasi adalah nebis in idem, berdasarkan pada putusan-putusan perkara sebelumnya;

- Bahwa petitum pada Perkara bantahan Nomor: 418/Pdt.Bth/2022/PN.Bdg sama dengan Gugatan pada perkara ini;

2. Eksepsi Rei Judicata Deductae.

Bahwa sebelumnya PT. Nuansa Cerah Informasi telah mengajukan bantahan/perlawanan No. 418/Pdt.Bth/2022/PN Bdg incasu diwakili oleh Sdr. Widiarto (Komisaris Utama) sebagai Pelawan dan Ir. Sigit Wiriyatmo sebagai Terlawan II sehingga gugatan perkara ini masih terkait dan bergantung serta sama (Aan Hanging Geding) dengan perkara No. 418/Pdt.Bth/2022/PN Bdg yang saat ini masih dalam proses kasasi. Bahwa petitum perkara No. 418/Pdt.Bth/2022/PN Bdg adalah sama dengan gugatan dalam perkara ini;

3. Eksepsi Obscuur Libel.

Bahwa gugatan Penggugat obscuur libel, error in persona dan persona standing in judicio yaitu seharusnya terhadap Penetapan Eksekusi No. 69/Pdt/Eks/2009/PUT/PN Bdg upaya hukumnya adalah bantahan atau perlawanan, dimana hal tersebut telah dilakukan oleh Penggugat dan sekarang dalam proses kasasi;

Bahwa Turut Tergugat I tidak jelas karena tidak menyebutkan kecamatan mana yang dijadikan pihak oleh Penggugat sebagai Turut Tergugat II;

Bahwa berdasarkan identitas dan posita gugatan maka tidak jelas Ir. Sigit Wiriyatmo bertindak selaku pribadi atau mewakili perusahaannya incasu PT. Nuansa Cerah Informasi karena SHM yang dipermasalahkan adalah atas nama Ir. Sigit Wiriyatmo tetapi dalam posita dinyatakan sebagai asset perusahaan, sedangkan berdasarkan ketentuan yang berlaku maka perusahaan tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah;

Bahwa pihak Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tanpa dijelaskan apakah masih hidup atau sudah meninggal sedangkan dalam perkara kasasi No. 2531 K/Pdt/2005 dan No. 270/Pdt.G/2009/PN Bdg Tergugat II ada wahl warisnya dimana Ir. Sigit Wiriyatmo juga menjadi pihak;

4. Eksepsi Legal Standing Penggugat.

Bahwa obyek sengketa SHM No. 256/Kel. Lingkar Selatan dan No. 196/Kel. Lingkar Selatan tercatat an. Ir. Sigit Wiriyatmo, maka PT. Nuansa Cerah Informasi yang mengklaim sebagai pemilik atas SHM tersebut adalah tidak jelas karena secara hukum sebuah Perseroan Terbatas tidak dapat mempunyai tanah dengan status hak milik;

Halaman 88 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam perkara No. 270/Pdt.G/2009/PN Bdg Ir. Sigit Wiriyatmo mengklaim SHM tersebut sebagai milik pribadi tetapi dalam perkara No. 418/Pdt.Bth/2022/PN Bdg mengklaim sebagai asset PT. Nuansa Cerah Informasi;

5. Eksepsi Plurium Litis Consortium.

Bahwa obyek sengketa SHM No. 256/Kel. Lingkar selatan dan No. 196/Kel. Lingkar Selatan merupakan peralihan dan Ex. Batununggal maka seharusnya Camat Batununggal ikut digugat sebagai pihak dalam perkara ini;

Bahwa Penggugat seharusnya juga menggugat ahli waris Tergugat II karena dalam perkara No. 270/Pdt.G/2009/PN Bdg Tergugat II ada ahli warisnya;

Dalam Pokok Perkara :

- Bahwa Tergugat I tidak mempunyai kaitan dengan PT. Aspros Bina Reksa dan PT. Nuansa Cerah Informasi dan adalah hal yang janggal suatu Perseroan Terbatas memiliki hak milik atas tanah;
- Bahwa dalam perkara sebelumnya No. 270/Pdt.G/2009/PN Bdg jo. No. 206/Pdt/2012/PT Bdg jo. No. 1425 K/Pdt/2014 dan perkara No. 301/Pdt.G/2015/PN Bdg jo. No. 28/Pdt/2017/PT Bdg jo. No. 2081 K/Pdt/2017, obyek sengketa diakui sebagai milik Ir. Sigit Wiriyatmo;
- Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini telah ada beberapa putusan pengadilan :
 - No. 52/Pdt.G/2004/PN Bdg jo. No. 125/Pdt/2005/PT Bdg jo. No. 1425 K/Pdt/2005;
 - No. 270/Pdt.G/2009/PN Bdg jo. No. 206/Pdt/2012/PT Bdg jo. No. 1425 K/Pdt/2014;
 - No. 301/Pdt.G/2015/PN Bdg jo. No. 28/Pdt/2017/PT Bdg jo. No. 2081 K/Pdt/2017;

Dimana putusan-putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap;

Bahwa selain itu masih ada putusan No. 418/Pdt.Bth/2022/PN Bdg jo. No. 398/Pdt/2023/PT Bdg yang saat ini masih dalam proses kasasi dimana petitum dalam perkara No. 418/Pdt.Bth/2022/PN Bdg tersebut sama dengan petitum dalam perkara ini;

- Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah obyek sengketa SHM No. 256/Kel. Lingkar selatan dan No. 196/Kel. Lingkar Selatan tetapi tidak jelas siapa yang dimaksud sebagai Penggugat, apakah Ir. Sigit Wiriyatmo selaku pribadi atautkah PT. Nuansa Cerah Informasi;

Halaman 89 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan perkara No. 52/Pdt.G/2004/PN Bdg dalam amarnya dinyatakan bahwa Ir. Sigit Wiriyatmo telah melakukan perbuatan melawan hukum sedangkan Tergugat I sebagai pihak yang menang tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum;

DALAM REKONVENSİ :

- Bahwa dalam gugatan rekonvensi ini, Tergugat I sebagai Penggugat Rekonvensi dan Penggugat sebagai Tergugat Rekonvensi, sedangkan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV karena tidak pernah hadir tidak dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan rekonvensi ini dan Para turut Tergugat tetap sebagai Para Turut Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa dasar hukum Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan rekonvensi ini jelas dan sangat beralasan, berdasarkan putusan-putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, yakni:
 - Putusan Nomor: 52/PDT.G/2004/PN.Bdg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 125/Pdt/2005/PT.Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 2531.K/Pdt/2005;
 - Putusan Nomor: 270/Pdt.G/2009/PN.Bdg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 206/Pdt/2012/PT.Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1425 K/Pdt/2014;
 - Putusan Pengadilan Negeri Bandung KL.IA. Khusus Nomor: 301/PDT.G/2015/PN.BDG Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 28/PDT/2017/PT.Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 2081 K/Pdt/2017;Bahwa dalam putusan-putusan a quo, pada pokoknya Penggugat Rekonvensi merupakan pemilik dari objek sengketa dan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa sejak kurun waktu 12 Nopember 1994 dan 13 Oktober 1994 sebagaimana poin 5 diatas, sampai dengan dengan tanggal 24 Januari 2023 (pelaksanaan eksekusi) Penggugat Rekonvensi sama sekali belum pernah menduduki, menguasai, menikmati hasil dari tanah yang sebetulnya milik Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa jika dihitung/dikalkulasikan, Tergugat Rekonvensi telah menduduki objek milik Penggugat Rekonvensi dengan rincian sebagai berikut:
 - Objek kesatu (SHM 256/AJB No. 66/PPAT/XI/1994) dengan luas 116 m2 (seratus enam belas meter persegi) dikuasai sejak 12 Nopember 1994 sampai dengan 24 Januari 2023 terhitung sudah 337 bulan;

Halaman 90 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



- Objek kedua (SHM 196/AJB No. 60/PPAT/X/1994) dengan luas 176 m² (seratus tujuh puluh enam meter persegi) dikuasai sejak 13 Oktober 1994 sampai dengan 24 Januari 2023 terhitung sudah 338 bulan;
- Bahwa dengan demikian maka perbuatan Tergugat rekonsvansi merupakan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonsvansi total sejumlah Rp. 14.246.000.000,- (Empat belas milyar dua ratus empat puluh enam juta rupiah);

Jawaban Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III :

I. DALAM EKSEPSI :

A. Eksepsi Kompetensi Absolut :

Bahwa Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini tetapi yang berwenang adalah Pengadilan Tata Usaha Negara karena obyek sengketa yang terkait dengan Turut Tergugat III adalah Surat Keterangan Waris No. 474-3/150-Pem tanggal 6 April 1989 yang berdasarkan ketentuan pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 tahun 2009 merupakan obyek sengketa Tata Usaha Negara;

B. Eksepsi Nebis In Idem.

Bahwa gugatan Penggugat Nebis In Idem karena obyek gugatan yang diajukan sama dengan perkara No. 69/Pdt/Eks/2009/PN Bdg jo, No. 52/Pdt.G/2004/PN Bdg jo. No. 125/Pdt/2005/PT Bdg jo. No. 2531 KPdt/2005, demikian juga pihak Penggugat dan Tergugatnya sama;

II. DALAM POKOK PERKARA :

- Bahwa Turut Tergugat I selaku camat telah melaksanakan tugas berdasarkan ketentuan pasal 4 Peraturan Walikota Bandung No. 1407 tahun 2016;
- Bahwa Turut Tergugat I mulai bertugas sebagai Camat di Kecamatan Lengkong pada tanggal 20 Januari 2020 dan merupakan pejabat pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan umum dan pelimpahan urusan walikota dan tidak sebagai PPAT Sementara;
- Bahwa Turut Tergugat I hanya melanjutkan tugas selaku Camat di kecamatan Lengkong dan tidak melaksanakan atau menerima protocol PPAT Sementara dari Bambang Hartono, BA., oleh karena itu maka Turut Tergugat I tidak dapat memberikan keterangan di luar kewenangan

Halaman 91 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jabatannya sebagai Camat, apalagi mengenai Akta Jual Beli yang merupakan produk PPAT;

- Bahwa Turut Tergugat I hadir sebagai saksi fakta bahwa catatan Buku C Desa yang tersimpan di Kecamatan Lengkung yaitu Kohir 3625 Persil DII serta Kohir 3629 Persil 15 DI terdapat dalam Buku C Desa Ex Batununggal;

Jawaban Turut Tergugat II :

- ± Bahwa dari data base , Tergugat I E. Rahmat karna NIK 3273240605450003 lahir di Bandung tanggal 6 Mei 1945 agama Islam beralamat di parakan Saat RT. 002 RW. 011, Kelurahan Cisaranten Endah, Kevcamatan Arcamanik, Kota Bandung;

Jawaban Turut Tergugat IV :

DALAM EKSEPSI :

1. Gugatan salah subyek (Error In Persona).

Bahwa pokok gugatan Penggugat adalah terhadap Penetapan Eksekusi No. 69/Pdt/Eks/2009/PN Bdg jo. No. 52/Pdt.G/2004/PN Bdg jo. No. 125/Pdt/2005/PT Bdg jo. No. 2531 KPdt/2005 sehingga gugatan ini murni perkara perdata antara Penggugat dengan Tergugat I sehingga tidak ada kaitannya dengan Turut Tergugat IV karena tidak ada perbuatan Turut Tergugat IV yang merugikan Penggugat;

2. Eksepsi Mengenai Gugatan Kabur (Obscuur Libel).

Bahwa yang menjadi obyek gugatan adalah SHM No. 196/Kel. Lingkar Selatan dan SHM No. 256/Kel. Lingkar Selatan yang terletak di Jalan Pelajar pejuang 45 No. 43 adalah keliru dan tidak relevan serta tidak ada kaitan dengan tupoksi Turut tergugat IV;

3. Eksepsi Nebis In Idem.

Bahwa gugatan Penggugat yang diajukan kembali, obyek tanah yang sama, pihak yang sama dan materi pokok yang sama dengan perkara No. 270/Pdt.G/2009/PN Bdg jo. No. 206/Pdt/2012/PT Bdg jo. No. 1425 K/Pdt/2014;

DALAM POKOK PERKARA :

- ± Bahwa terhadap permasalahan SHM No. 196/Kel. Lingkar Selatan dan SHM No. 256/Kel. Lingkar Selatan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Bandung dengan putusan No. 52/Pdt.G/2004/PN Bdg jo. No. 125/Pdt/2005/PT Bdg jo.

Halaman 92 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 2531 KPdt/2005 yang pada pokoknya menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum setiap peralihan hak atas obyek sengketa seluas lebih kurang 2.500 M² baik berdasarkan Akta Jual beli maupun peralihan hak lainnya serta menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum sertifikat-sertifikat hak milik yang telah terurai dan disebutkan dalam gugatan;

Bahwa terhadap putusan tersebut telah dikeluarkan Penetapan Eksekusi tanggal 25 Juni 2009 No. 69/Pdt/Eks/2009/PUT/PN Bdg tetapi kemudian diajukan bantahan di pengadilan Negeri Bandung perkara No. 270/Pdt.G/2009/PN Bdg dan telah diputus sampai dengan tingkat kasasi dengan putusan bahwa gugatan Pembantah dinyatakan Nebis In Idem dengan perkara No. 52/Pdt.G/2004/PN Bdg;

Bahwa atas obyek sengketa sudah dilaksanakan eksekusi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat (tertulis) yaitu bukti P-1 s/d P-39 dan 4 (empat) orang saksi serta 1 (satu) orang Ahli, sedangkan Tergugat I untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti surat (tertulis) yaitu bukti TI-1 s/d TI-22 dan 2 (dua) orang saksi, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III mengajukan bukti TTI, TTIII-1 sampai dengan TTI, TTIII-3, Turut Tergugat II tidak mengajukan bukti dan Turut Tergugat IV mengajukan alat bukti surat (tertulis) yaitu bukti TT.IV-1 s/d TT.IV-2;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

Dalam Provisi :

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan tuntutan provisional adalah permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan;

Menimbang, bahwa dalam gugatan provisional ada beberapa syarat formil yang harus dipenuhi diantaranya adalah gugatan *provisionil* tidak boleh menyangkut materi pokok perkara dan sifatnya mendesak yang apabila tidak segera dilaksanakan akan menimbulkan kerugian yang lebih besar;

Halaman 93 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan Penggugat terdapat adanya tuntutan provisi yang pada pokoknya menuntut agar Memerintahkan agar Tergugat I tidak melakukan tindakan hukum apapun, melakukan pembangunan ataupun perubahan bangunan, mengalihkan/memperjualbelikan atau menjaminkan 2 (dua) bidang tanah dan bangunan milik Penggugat setempat dikenal Jalan Pelajar Pejuang 45 No. 43, Kota Bandung sebagaimana bukti kepemilikan : SHM No. 196, GS 1365/1995, Persil 15 D II, Kohir 3625, Luas 176 M2 dan SHM No. 256, GS 11.046/1996, Persil 15 D I, Kohir 3629, Luas 116 M2 sampai dengan putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian tentang tuntutan provisi tersebut diatas maka permohonan/tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut menurut pendapat Majelis Hakim harus ditolak oleh karena selain tidak adanya sifat yang mendesak untuk segera dilaksanakan mengingat bahwa penguasaan Tergugat I atas obyek sengketa tersebut berdasarkan pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, juga karena petitum dalam provisi tersebut sudah menyangkut materi pokok perkara;

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi adalah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang tidak langsung mengenai pokok perkara yang bertujuan atau berisi tuntutan batalnya gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 136 HIR maka eksepsi (tangkisan) yang dikemukakan oleh Tergugat, kecuali tentang hakim tidak berwenang, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang sendiri, melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa dalam Hukum Acara Perdata tidak ditentukan eksepsi mana yang harus dipertimbangkan terlebih dahulu selain eksepsi perihal kompetensi atau kewenangan mengadili, maka Majelis Hakim bebas menentukan eksepsi mana yang akan dipertimbangkan terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi dari Tergugat I, Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat IV sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III tentang Kompetensi Absolut yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang memeriksa dan mengadili

Halaman 94 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



perkara ini tetapi yang berwenang adalah Pengadilan Tata Usaha Negara telah diputus dalam Putusan Sela No. 23/Pdt.G/2024/PN Bdg tanggal 11 Juli 2024 yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI:

1. Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III mengenai kewenangan mengadili (kompetensi) absolut tersebut tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bandung berwenang memeriksa dan mengadili perkara No. 23/Pdt.G/2024/PN Bdg ini;
3. Memerintahkan para pihak untuk meneruskan pemeriksaan dalam perkara No. 23/Pdt.G/2024/PN Bdg ini;
4. Menunda biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV tentang gugatan Penggugat Nebis in Idem, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pengaturan Nebis in idem dalam perkara perdata diatur dalam pasal 1917 KUHPerdata yang berbunyi : "Kekuatan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan";

Bahwa untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan hukum yang sama pula;

Menimbang, bahwa bila dicermati maka intisari dari ketentuan pasal 1917 KUHPerdata tersebut adalah :

- Suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, daya kekuatan dan mengikatnya terbatas sekedar mengenai substansi putusan itu;
- Gugatan (tuntutan) yang diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka gugatan tersebut melekat unsur Nebis in idem atau res judicata;
- Oleh karena itu, gugatan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

(Vide : Yahya Harahap, SH., Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, hal. 440);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, berdasarkan ketentuan pasal 1917 KUHPerdata tersebut, maka suatu gugatan termasuk nebis in idem bila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut secara kumulatif, yaitu :

1. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
2. Terhadap perkara terdahulu telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;
3. Putusan sebelumnya bersifat positif;
4. Subyek atau pihak yang berperkara sama;
5. Obyek gugatan sama;

Menimbang, bahwa oleh karena itu maka untuk mengetahui apakah gugatan dalam perkara ini memenuhi syarat nebis in idem dengan perkara-perkara sebelumnya sebagaimana dalil eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat IV maka harus dilakukan dalam proses pembuktian sehingga menurut pendapat Majelis Hakim Eksepsi Nebis In Idem tersebut sudah memasuki materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat IV tentang nebis in idem ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat I tentang gugatan Penggugat kabur atau obscur libel, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa apabila dicermati maka menurut pendapat Majelis Hakim eksepsi Tergugat I mengenai gugatan Penggugat kabur (obscur libel) ini dapat diterima/dibenarkan oleh karena memang seharusnya upaya hukum terhadap Penetapan Eksekusi No. 69/Pdt/Eks/2009/PUT/PN Bdg adalah bantahan atau perlawanan dan bukan dengan mengajukan gugatan baru, dimana mengenai bantahan tersebut menurut dalil Tergugat I telah dilakukan oleh Penggugat yang saat ini masih dalam proses kasasi;

Bahwa gugatan Penggugat juga tidak jelas dalam menyebutkan nomenklatur Turut Tergugat I dengan hanya menyebutkan "Negara Kesatuan Republik Indonesia Cq Kementrian Dalam Negeri Republik Indonesia Cq Pemerintahan Daerah Provinsi Jawa Barat Cq Pemerintahan Kota Bandung Cq Kecamatan, Jalan Telaga Bodas No. 35,dst" tanpa menyebutkan nama kecamatannya karena dapat membingungkan kecamatan mana yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatan ini;

Bahwa gugatan Penggugat juga kabur (Obscur Libel) karena tidak secara tegas menjelaskan apakah Ir. Sigit Wiriyatmo bertindak selaku pribadi ataukah

Halaman 96 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg

Disclaimer

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



mewakili perusahaan in casu PT. Nuansa Cerah Informasi karena dalam identitas Penggugat hanya menyebutkan "... **Ir. Sigit Wiriyatmo**, dalam kedudukannya selaku Direktur PT. Nuansa Cerah Informasi.." tanpa menegaskan bertindak untuk dan atas nama PT. Nuansa Cerah Informasi, demikian pula dalam posita gugatannya apabila dicermati maka disatu sisi menyatakan sebagai pribadi tetapi kemudian juga menyatakan obyek sengketa sebagai asset PT. Nuansa Cerah Informasi;

Menimbang, bahwa selain pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat juga kabur, tidak jelas (obscuur libel) karena dalam gugatannya Penggugat menempatkan **MEMED SARIFUDIN sebagai Tergugat II, TJITJAH sebagai Tergugat III dan DJAJA sebagai Tergugat IV** tetapi dalam posita gugatannya sama sekali tidak ada dalil yang menjelaskan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Memed Sarifudin, Tjitjah dan Djaja sehingga ditempatkan sebagai Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, demikian juga dalam petitum gugatan Penggugat tidak ada satupun petitum agar menyatakan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum, bahkan tidak ada satupun petitum yang dimintakan terhadap Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, padahal mereka ditempatkan/didudukkan sebagai Tergugat dan bukan sebagai Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas maka Eksepsi Tergugat I mengenai gugatan Penggugat kabur atau obscuur libel dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi Tergugat I dapat diterima maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan Eksepsi selain dan selebihnya;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat I mengenai gugatan Penggugat kabur (obscuur Libel) dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan dan membuktikan mengenai pokok perkara dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSIS :

Menimbang, bahwa pada dasarnya gugatan rekonvensi tidak tergantung (asesor) pada gugatan konvensi dan dapat berdiri sendiri serta dapat diajukan terpisah dan hanya secara eksepsional maka hukum memberikan hak kepada Tergugat untuk menggabungkan gugatan rekonvensi dalam gugatan konvensi;

Halaman 97 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



Menimbang, bahwa dalam hal terdapat hubungan erat atau koneksitas antara gugatan konvensi dan gugatan reconvensi sedangkan dalam putusan konvensi dijatuhkan putusan yang bersifat negatif yaitu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan mengandung cacat formil, maka putusan reconvensi menjadi sesor, mengikuti putusan konvensi sehingga dengan sendirinya maka gugatan rekovensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa akan tetapi apabila tidak terdapat hubungan erat atau koneksitas antara gugatan konvensi dengan gugatan reconvensi maka meskipun gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima tetapi gugatan reconvensi tidak tunduk mengikuti putusan konvensi tersebut;

Menimbang, bahwa setelah dicermati maka gugatan reconvensi dari Penggugat Dalam Reconvensi/Tergugat I Dalam Konvensi dalam perkara ini mempunyai hubungan erat atau koneksitas dengan gugatan konvensi dari Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Reconvensi, yaitu sama-sama mengenai perbuatan Penggugat Dalam Reconvensi (Tergugat I Dalam Konvensi) dan perbuatan Tergugat Dalam Reconvensi (Penggugat Dalam Konvensi) terkait obyek sengketa Sertifikat Hak Milik No. 256/Kel. Lingkar Selatan dan Sertifikat Hak Milik No. 196/Kel. Lingkar Selatan dan pelaksanaan Eksekusi berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Bandung No. 69/Pdt/Eks/2009/PUT/PN Bdg;

Menimbang, bahwa oleh karena antara gugatan dalam konvensi dengan gugatan dalam reconvensi mempunyai hubungan erat atau koneksitas, sedangkan gugatan dalam konvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka gugatan dalam reconvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Reconvensi sebagai pihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan ketentuan pasal 161 HIR dan peraturan hukum lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

DALAM KONVENSI :

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Halaman 98 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat I tentang gugatan Penggugat kabur (obscur libel);

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSİ :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :

- Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp.13.905.000,- (Tiga belas juta sembilan ratus lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung, pada hari Kamis, tanggal 7 November 2024 oleh Nuryanto, S.H., M.H., sebagai Ketua Majelis, Dalyusra, S.H., M.H., dan Tuty Haryati, S.H., M.H., masing-masing sebaga hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg tanggal 18 Januari 2024, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 14 November 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Landong Hadamean Silalahi, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui system informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Dalyusra, S.H., M.H.

Nuryanto, S.H.,M.H.

Tuty Haryati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Landong Hadamean Silalahi,S.H.

Halaman 99 dari 100 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Bdg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERINCIAN BIAYA PERKARA :

Biaya pendaftaran	Rp.	30.000,-
Biaya pemberkasan	Rp.	75.000,-
Panggilan sidang	Rp.	12.650.000,-
Pemeriksaan setempat	RP.	1.000.000,-
PNBP	Rp.	80.000,-
Sumpah	Rp.	50.000,-
Meterai	Rp.	10.000,-
Redaksi	Rp.	<u>10.000,-+</u>
Jumlah	Rp.	13.905.000,-